

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE FIN DE GRADO  
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

HOTEL VISTA DEL VALLE

VOLUMEN I

FABIAN ERNESTO ARIAS HIDALGO

DIRECTOR: ARQ. VINICIO VELÁSQUEZ

QUITO – ECUADOR

2014





Presentación:

El presente trabajo de Fin de Carrera. Hotel vista del valle contiene:

El volumen I: Investigación y el documento teórico.

El volumen II: Planos arquitectónicos, planos constructivos y planos de detalles.

Un CD: El volumen I, II y la Presentación para la Defensa Pública, todo en formato PDF.

## Dedicatoria

Este trabajo lo dedico a todas las personas que me han ayudado con su apoyo para poder concluir mi carrera. Especialmente a mi Familia y Amigos

Agradecimientos:

Quiero agradecer con todo mi corazón a mi familia por su apoyo esfuerzo y dedicación por mi, de una manera muy especial a mis padres, que han estado continuamente preocupados y deseosos de que todas las cosas salgan bien.

## INDICE

LISTA DE TABLAS:	IX
LISTA DE FOTOGRAFÍAS:	X
LISTA DE ESQUEMAS	XI
LISTA DE PLANOS:	XII
LISTA DE MAPAS	XIII
INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES	2
JUSTIFICACION	3
CAPÍTULO 1: PLANIFICACIÓN URBANA	7
1.1 Introducción.	7
1.2 Situación Actual de la Zona Cumbayá-Tumbaco.	7
1.3 Historia de Cumbayá.	10
1.4 Economía	10
1.5 Turismo	11
1.6 Atractivos Turísticos.	12
CAPÍTULO 2: PROPUESTA URBANA	14
2.1 Introducción	14
2.2 Condicionantes Generales (Plan Masa)	14
2.3 Conceptualización Plan Masa	15
2.4 Zonificación	18
2.5 Determinación Espacial.	19
CAPÍTULO 3 : EQUIPAMIENTOS HOTELEROS	21
3.1 Introducción	21
3.2 Definición de equipamiento hotelero.	21
3.3 Tipos de equipamientos hoteleros.	22

3.4 Hoteles de una estrella .....	23
3.5 Hotel de dos estrellas .....	23
3.6 Hotel de tres estrellas .....	23
3.7 Hotel de cuatro estrellas .....	24
3.8 Hotel de cinco estrellas .....	24
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE REFERENTE .....	26
4.1 Introducción .....	26
4.2 Hotel Miura, Celadná, República Checa, 2011 .....	26
4.3 Determinación urbana del proyecto .....	26
4.4 Condicionantes del proyecto .....	27
4.5 Conceptualización general .....	28
CAPITULO 5: PROPUESTA ARQUITECTONICA- HOTEL VISTA DEL VALLE .....	31
5.1 Introducción .....	31
5.2 Partido Arquitectónico. ....	31
5.3 Forma .....	33
5.4 Usuario .....	35
5.5 Programa Arquitectónico .....	36
5.6 Implantación .....	39
5.7 Planta Nivel 0,00 .....	40
5.7 Planta nivel -3,96 .....	41
5.8 Planta Nivel -7,92 .....	42
5.9 Planta Nivel +5,76 .....	43
5.10 Planta Nivel +9.72 .....	44
Conclusiones .....	45
Presupuesto General “Hotel Vista del Valle” .....	46
Bibliografía .....	49
Anexos .....	50

Imágenes 3d .....	50
-------------------	----

## **LISTA DE TABLAS:**

TABLA 1: TABLA DE SITUACIÓN DEMOGRÁFICA DE CUMBAYÁ.....	8
TABLA 2: TASA DE PARTICIPACIÓN LABORAL DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ .....	11
TABLA 3: NUMERO DE PERSONAS QUE INGRESAN AL PAÍS POR TRIMESTRE...	11
TABLA 4: NÚMERO DE PERSONAS QUE INGRESAN AL PAÍS POR AÑOS.....	12
TABLA 5: PROGRAMA ARQUITECTÓNICO. ....	37

## **LISTA DE FOTOGRAFÍAS:**

FOTOGRAFÍA 1:DORMITORIO DE HOTEL.	22
FOTOGRAFÍA 2: PERSPECTIVA DEL HOTEL MIURA	28
FOTOGRAFÍA 3: VISTA DEL ENTORNO NATURAL DEL HOTEL MIURA DESDE EL RESTAURANTE.	29
FOTOGRAFÍA 4: COHERENCIA EN LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	30



## **LISTA DE ESQUEMAS**

ESQUEMA 1 : IMPLANTACIÓN HOTEL MIURA .....	27
ESQUEMA 2: IDEA FUERZA DE ENLACE.....	31
ESQUEMA 3: RECORRIDO VISUAL. ....	32
ESQUEMA 4: EJES SEGÚN COTAS DE NIVEL.....	33
ESQUEMA 5: VOLÚMENES SEGÚN LINEAMIENTOS DL TERRENO.....	34
ESQUEMA 6: RECORRIDO CON VISTA AL ENTORNO NATURAL .....	35

## **LISTA DE PLANOS:**

PLANO 1: IMPLANTACIÓN GENERAL.....	40
PLANO 2 : PLANTA NIVEL 0,00 .....	41
PLANO 3: PLANTA NIVEL -3,96 .....	42
PLANO 4: PLANTA NIVEL -7,92 .....	43
PLANO 5: PLANTA NIVEL +5,76 .....	44
PLANO 6 : PLANTA NIVEL + 9,72 .....	45

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1: LOCALIZACIÓN MACRO DE LA PARROQUIA CUMBAYÁ.....	9
MAPA 2: CRECIMIENTO DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LAS PARROQUIAS DE TUMBACO Y CUMBAYÁ. ....	9
MAPA 3: PROPUESTA URBANA INTEGRAL .....	15
MAPA 4: PROPUESTA DE EJES CULTURALES Y ÁREAS VERDE.....	16
MAPA 5 : ZONAS HISTÓRICAS - ARQUEOLÓGICAS - TURÍSTICAS .....	17
MAPA 6: PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CUMBAYÁ – TUMBACO.....	18
MAPA 7 : EJE DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO EN PROPUESTA URBANA .....	19

## INTRODUCCIÓN

EL TT se encuentra ubicado en la Parroquia de Cumbayá, el terreno a intervenir actualmente es una zona boscosa.

Las condiciones topográficas del lugar proporcionan grandes vistas hacia el valle, su proximidad con el Centro Histórico de Cumbayá dan una característica importante para vincular el proyecto con la ruta histórica.

La idea de este TFC es proponer un lugar de uso mixto en donde la población del sector encuentre una zona de esparcimiento con diferentes actividades vinculándolas con los usuarios del espacio privado a proponer, sin dejar de lado la comodidad de las partes.

El primer capítulo está enfocado al análisis urbano que trae consigo la propuesta urbana la cual da las pautas para determinar los ejes del diseño, falencias, problemáticas y potencialidades del sector de estudio.

El segundo capítulo estudia referentes arquitectónicos y urbanos los cuales guían para determinar las directrices conceptuales y el partido arquitectónico del proyecto. Consta también un análisis total del terreno escogido.

El tercer capítulo, trata sobre las condicionantes sociales, teóricas y conceptuales que repercuten en el desarrollo del proyecto arquitectónico específico.

El cuarto capítulo, trata sobre la conceptualización general de las ideas, donde se demuestra las intensiones, las directrices de diseño en un volumen arquitectónico, sus especificaciones técnicas y las conclusiones generales.

El quinto y último capítulo, trata sobre el programa arquitectónico escogido, los procesos de diseño del objeto arquitectónico y detalles del mismo.

## ANTECEDENTES

EL proyecto a desarrollar se plantea en la provincia de Pichincha, zona centro norte del Ecuador, la extensión territorial es de 12.914 km<sup>2</sup>, con una altura de 2355 m sobre nivel del mar. Dentro de la provincia de Pichincha se ha escogido trabajar en la parroquia de Cumbayá que forma parte de la ciudad de Quito. Cumbayá es uno de las parroquias con mayor expansión territorial en los últimos años en el Distrito Metropolitano de Quito.

La parroquia de Cumbayá está a 3,8km de la ciudad de Quito y a 7 km aproximadamente del Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre de la ciudad de Quito ubicado en Tababela.

Cuenta con vías muy importantes de primer orden, como la vía Interoceánica, que la conectan con la ciudad de Quito y los lugares aledaños al sector.

Las actividades más representativas de Cumbayá son las comerciales; convirtiéndose en un factor muy importante en el crecimiento del lugar.

Debido a su ubicación privilegiada y a sus atractivos es un punto de la ciudad de Quito que esta siendo muy tomado en cuenta por los visitantes de otros lugares, también muy influenciado por la ubicación del Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre.

Cumbaya genera un punto fijo y centralizado en el territorio con relación a la ciudad de Quito, convirtiéndose Cumbayá en una parroquia con alto índice de actividades.

El notable crecimiento y los actuales factores que aplican sobre Cumbayá como: crecimiento comercial, crecimiento poblacional, incremento de población flotante y las zonas turísticas ha hecho que el tema de estudio esté enfocado a los espacios hoteleros del sector que necesitan ser potencializados para generar una nueva actividad económica y a su vez vincular mas espacios con la comunidad.

Los espacios hoteleros de la parroquia de Cumbayá son casi imperceptibles, por esta razón se está perdiendo la oportunidad de que personas ajenas a la parroquia generen un vínculo directo con la misma, afectando el carácter social, económico y cultural del lugar, por consiguiente el proyecto a realizar, ayudará a generar el crecimiento de una nueva directriz

de enfoque hotelero con espacios públicos, vinculando a los visitantes con los habitantes de Cumbayá.

## **JUSTIFICACION**

La parroquia de Cumbayá presenta un crecimiento poblacional de 5,2% anual, esto se debe, al crecimiento desordenado de las urbanizaciones de vivienda y a que la mayoría de personas que trabajan en la ciudad de Quito quieren un lugar tranquilo y con un clima cálido para descansar de sus jornadas diarias, además presenta todas las comodidades para poder vivir sin tener que salir a realizar determinadas actividades en la capital del Ecuador.

La ubicación del Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre y la parroquia de Cumbayá tienen un vínculo directo con los usuarios del mismo, por la ubicación centralizada de la parroquia de Cumbayá con relación al desplazamiento desde el Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre hacia la ciudad de Quito, la parroquia de Cumbayá va a estar siempre como una zona de paso obligatoria del usuario, esto genera un mayor número de personas que estarán visitando la parroquia de Cumbayá.

Los espacios complementarios de uso múltiple de descanso y de ocio como: hoteles, hostales y residencias en la parroquia de Cumbayá están siendo reducidos por el crecimiento desordenado de la mancha urbana en cuanto a ejes netamente comerciales y de vivienda, este crecimiento concibe un problema en el territorio por la falta de espacios para el esparcimiento de la población y para el descanso del turista, por esta razón el objetivo del proyecto es captar distintos tipos de usuarios, espacios de varias funcionalidades para realizar actividades donde la población puede vincularse con su entorno y los visitantes tengan un lugar cercano y acogedor para su estancia.

Este espacio tendrá como directriz mejorar la relación del hombre con los espacios públicos, también ayudara a re confortar la antigua ruta cultural de la parroquia de Cumbayá, debido al incremento de turistas por la cercanía del Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL URBANO**

Planificar un equipamiento hotelero que albergue multiplicidad de actividades transformándose en un punto de interés arquitectónico, que ofrezca todas las comodidades de hospedaje para los turistas que llegarán a Cumbayá desde el Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre, direccionado a servir como un lugar de paso para el hábitat transitorio y ofrecer una opción para los turistas y gente de negocios para desarrollar sus actividades.

### **OBJETIVO ARQUITECTONICO**

Diseñar un hotel de corta estancia, de negocios y para turismo que se mantenga en constante uso, y también que sirva como un espacio de uso continuo donde los usuarios puedan utilizar sus instalaciones para su comodidad y placer.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

Ayudar a la recuperación del lugar por medio del turismo, implantando una arquitectura que cautive a las personas.

Planificar senderos y plazas para los usuarios del proyecto y de la zona a intervenir.

Incluir el espacio público con el privado para generar interacción entre los diferentes usuarios.

Proponer la infraestructura del hotel y del espacio publico rigiéndose a la topografía del lugar.

## **METODOLOGÍA**

El taller en el cual se desarrollo mi Proyecto de Fin de Carrera es el Taller profesional I, a cargo del arquitecto Vinicio Velásquez. Dentro de este, el proceso de investigación se inicio de forma grupal con la investigación y análisis urbano de la parroquia de Cumbayá y Tumbaco. Donde de acuerdo al estudio realizado por medio de mapeos urbanos, de ejes naturales, viales, culturales y de equipamientos; a más de la investigación histórica del lugar, se identifico las problemáticas, potencialidades y situación actual del lugar, la cual nos da un punto de referencia para intervenir con una propuesta que soluciona los defectos que se han ido generando en el sector por el crecimiento urbano no planificado.

El primer ejercicio del taller fue entender todos los aspectos que conforman el lugar a intervenir, mediante visitas al lugar, con la ayuda de planes ya establecidos en la administración zonal de Cumbayá y Tumbaco tales como : Proyectos de vialidad, proyectos de zonas de expansión, proyectos de ubicación y zonificación de vivienda y el proyecto urbano actual del que hicimos base, esto ayudo a establecer un nuevo plan urbano, en el cual se enfatizo cuatro ejes motores como el eje Histórico-Cultural, Equipamientos, Movilidad y Ambiental, ya con esto se formo una propuesta urbana totalmente completa.

El segundo ejercicio fue identificar los sectores críticos donde se podía intervenir de acuerdo a la necesidad del eje conector según la propuesta urbana. Cada uno de estos lugares, terrenos vacíos, espacios públicos mal utilizados y lotes baldíos, son espacios que de acuerdo a su necesidad van a ser integrados e intervenidos mediante equipamientos que van a solucionar y mejorar al respectivo eje de la propuesta establecida.

El tercer ejercicio fue establecer el lugar donde se va a emplazar mi proyecto, se continuo con la selección específica del terreno del proyecto a criterio de cada estudiante, para luego realizar el estudio minucioso del entorno inmediato y de la problemática del terreno, donde de acuerdo a los estudios surgieron los ejes rectores de diseño donde se pudo establecer



algunas variables como accesibilidad, flujos vehiculares, enfoques de usuario, asoleamientos, infraestructura y vistas.

El cuarto ejercicio fue definir el tema de mi proyecto, para poder plasmarlo en el terreno previamente escogido teniendo en cuenta todas las oportunidades que el lugar podía brindar a mi proyecto. Mi tema escogido para desarrollar el proyecto de Trabajo de Fin de Carrera es el "Hotel vista del Valle" en el terreno ubicado en la parroquia de Cumbayá.

El quinto ejercicio fue que de acuerdo al proyecto escogido, se procedió a efectuar una selección de referentes urbanos y arquitectónicos que pueden ser de guía y aporte con el proyecto, en el proceso tuve muchos proyectos los cuales se analizaron pero me quede con el proyecto del Hotel Miura ubicado en la Republica Checa, en base al análisis profundo realizado a este, se pudo consumir mi programa arquitectónico, el perfil de mi investigación también se centro en el entorno del lugar, para poder crear un vinculo de mi proyecto con la lugar.

El siguiente paso fue entender y analizar toda la información que tenia en mis manos para así poder desarrollar el tema de mi investigación y poder crear un proyecto arquitectónico.

En cuanto a la forma y conceptualización del proyecto se fue dando de acuerdo a los análisis del lugar, a la topografía, a las potencialidades de la zona, al clima, asoleamiento y también tras visitas a diferentes hoteles de la ciudad de Quito para tener muy claro las funciones que se requieren en un hotel.

En el momento de tener las ideas y los conceptos claros para desarrollar mi proyecto la herramienta utilizada fueron los bocetos a mano para poder jugar con todas las intenciones que venían de mi cabeza, luego de trabajar con un serie de conceptos e ideas se fueron dando los primeros resultados de mi anteproyecto, esto plasmándose en volumen arquitectónico, plantas, cortes, fachadas, maquetas, perspectivas y renders que ayudaron a tener un mejor entendimiento del proyecto.

## **CAPÍTULO 1: PLANIFICACIÓN URBANA**

### **1.1 Introducción.**

Este capítulo trata del análisis urbano de la zona donde está ubicada la propuesta arquitectónica específica, la cual nos ayudará a determinar las características de la misma, para poder implementar el equipamiento que ayude a mejorar el buen vivir del usuario. Este análisis dará un resultado puntual y específico, para realizar el planteamiento de la propuesta de intervención urbana en la parroquia de Cumbayá y Tumbaco, de esta forma vincular la arquitectura en los procesos culturales, económicos y políticos.

Además, se estudio los potenciales usuarios como elementos detonantes del proyecto para establecer las actividades adecuadas, en este nuevo equipamiento.

### **1.2 Situación Actual de la Zona Cumbayá-Tumbaco.**

La ciudad de Quito ha pasado por grandes cambios urbanos a lo largo de los últimos años. La ciudad ha crecido en sentido norte-sur, a lo largo de las cordilleras, también de manera pausada en sentido este-oeste.

Esta nueva forma de crecimiento a hecho que La Parroquia de Cumbayá, que se encuentra a 10 km de la ciudad de Quito, por su cercanía se la considera como una ciudad satélite y dormitorio, la cual forma parte del Distrito Metropolitano de Quito.

El crecimiento de Cumbayá ha generado una serie de condiciones urbanas las cuales no están planificadas adecuadamente para los habitantes de la zona, se a enfocado en mayor parte en vivienda dejando de lado los atractivos turísticos, rutas históricas, parques y plazas publicas.

Según los datos del Instituto Nacional de Censos (Inec), la Parroquia de Cumbayá tiene una población de 31.463 habitantes convirtiéndola en la tercera mas poblada, contado con un 9,4 % de participación a nivel de la provincia de Pichincha.

Tabla 1: Tabla de situación demográfica de Cumbayá

PARROQUIA	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	PARTICIPACION PARROQUIA %
GUAYLLABAMBA	8199	50,6	8014	49,4	16213	4,8
QUINCHE	8015	49,9	8041	50,1	16056	4,8
CHECA	4532	50,5	4448	49,5	8980	2,7
PIFO	8235	49,5	8410	50,5	16645	5,0
YARUQUI	8877	49,7	8977	50,3	17854	5,3
PUEMBO	6809	50,1	6784	49,9	13593	4,1
TABABELA	1400	49,6	1423	50,4	2823	0,8
TUMBACO	24448	49,0	25496	51,0	49944	14,9
CUMBAYA	15248	48,5	16215	51,5	31463	9,4
ASCAZUBI	2499	49,5	2551	50,5	5050	1,5
CUSUBAMBA	2040	49,2	2107	50,8	4147	1,2
CALDERON	74682	49,1	77560	50,9	152242	45,4
<b>TOTAL</b>	<b>164984</b>	<b>49,2</b>	<b>170026</b>	<b>50,8</b>	<b>335010</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo INEC en Plan de Desarrollo de Ordenamiento

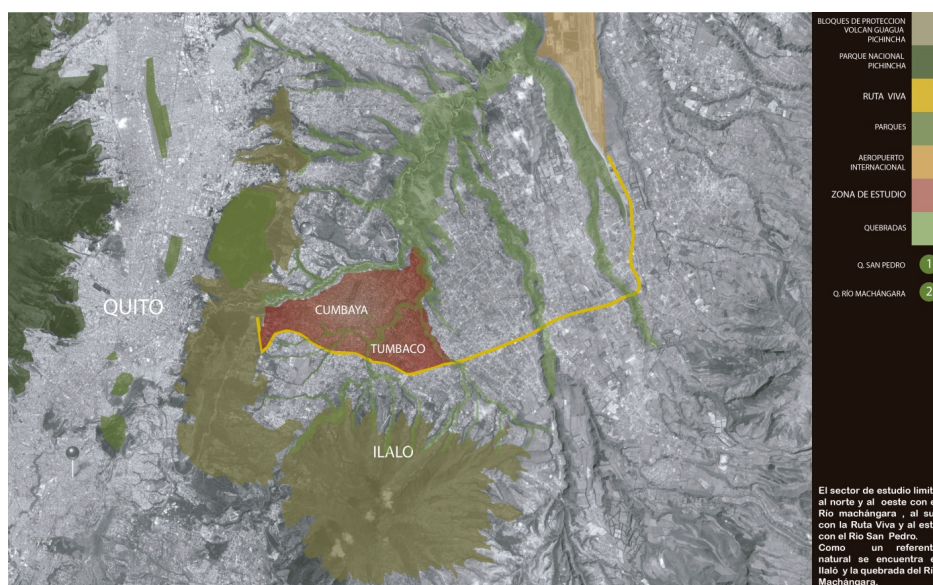
Territorial Cumbayá, 2010

Uno de los factores más importantes de migración suburbana hacia Cumbayá es que la población no quiere vivir en un centro urbano densificado como es la Ciudad de Quito, por esta razón la población busca lugares más tranquilos y cómodos donde descansar, por consiguiente Cumbayá se ha convertido en una de las parroquias de mayor crecimiento poblacional en los últimos años en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cumbayá es considerada por muchos como una de las parroquias más antiguas del Distrito Metropolitano de Quito.

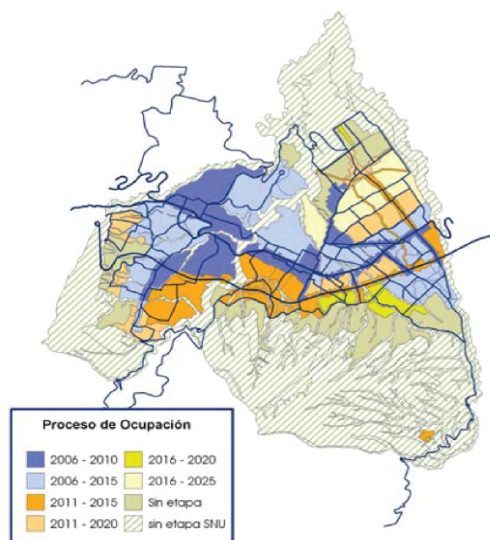
En la parroquia de Cumbayá existe una importante zona patrimonial e histórica, la cual debe tomarse muy en cuenta para poder explotarla de la mejor forma a través del turismo.

Mapa 1: Localización macro de la Parroquia Cumbayá.



Fuente: Macro Análisis, Taller Profesional I – Arq. Vinicio Velásquez

Mapa 2: Crecimiento de ocupación de suelo de las Parroquias de Tumbaco y Cumbayá.



Fuente: PUOS MDMQ, 2013

### **1.3 Historia de Cumbayá.**

Cumbayá data de una historia que viene desde épocas preincaicas, pues se han encontrado vestigios del Quito aborigen, fue bautizada con el nombre de Cumbayá por el padre Alonso Hernandez.

En los territorios de Cumbayá y Guápulo fueron hallados vestigios arqueológicos de la fase “Cónsaga”, por parte del arqueólogo Pedro Porras, pertenecientes a unos 440 años antes de Cristo y que demuestran el movimiento cultural de la antigüedad pre incásica.

Esta Parroquia era muy visitada por los Yumbos según relatos, muchas de estas personas se quedaron a poblar esta zona, dentro de este grupo de personas existió una pareja, en donde la unión de sus nombres dio lugar al termino Cumba (el) y YA (ella). (Gobierno de Pichincha, 2012)

### **1.4 Economía**

La agricultura y la ganadería han sido las principales fuentes de ingreso económico del sector durante algunos años , pero también existen otras fuentes de ingreso económico, y una de las principales, que va en aumento, es el comercio y las prestaciones de servicios.

Debido al crecimiento desordenado de la parroquia y a la falta de organización en cuanto a transporte publico los habitantes han estado emigrando hacia otras parroquias dejando de lado el progreso económico de Cumbayá

La población económicamente activa de Cumbayá ocupa un 52.42% en la tasa bruta de participación laboral, y en la tasa global de participación laboral ocupa un 62.83%, lo que quiere decir que existe un índice del 37.17% de población que no tiene ninguna actividad económica.

Tabla 2: Tasa de participación laboral de la parroquia de Cumbayá

Población económicamente Activa PEA n	Población en edad de trabajar PET n	Tasa bruta de participación laboral %	Tasa global de participación laboral %
16.492	26.248	52.42	62.83

Fuente: Censo INEC en Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial Cumbayá, 2010

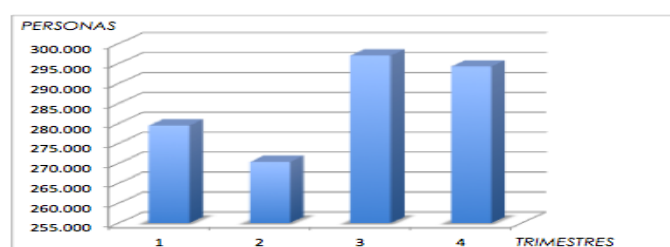
## 1.5 Turismo

El índice de personas que ingresan en la ciudad de Quito, es el más alto en el país, por motivos turísticos, teniendo un promedio de 290.000 personas por trimestre, generando indudablemente una necesidad de crear y reformar espacios, donde turistas y habitantes interactúen conjuntamente.

Teniendo en cuenta el promedio de individuos que visitan la ciudad, podemos saber que la parroquia de Cumbayá va a tener un mayor flujo de visitas por el cambio del nuevo aeropuerto de la ciudad, ya que Cumbayá se encuentra en la mitad de la ruta que conecta el nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre con la Ciudad de Quito.

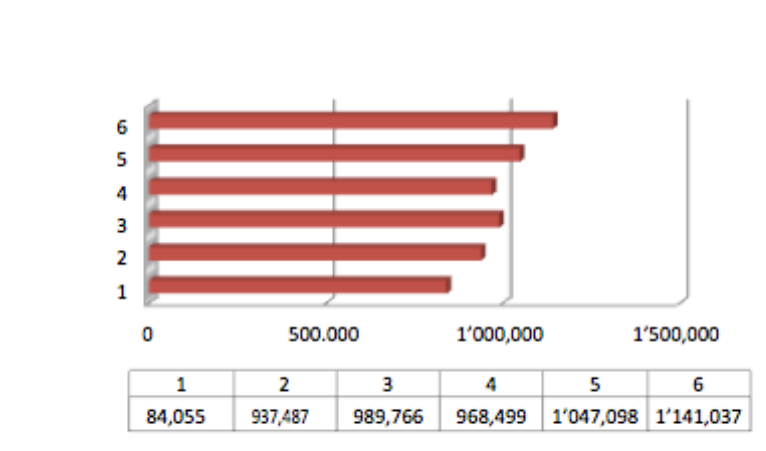
Un nuevo lineamiento en las políticas de Estado del Gobierno Nacional, es tratar de reactivar el turismo, esto potencializa la creación de espacios hoteleros y espacios públicos.

Tabla 3: Numero de personas que ingresan al País por trimestre.



Fuente: Censo INEC en Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial.

Tabla 4: Número de personas que ingresan al País por años.



Fuente: Censo INEC en Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial

## 1.6 Atractivos Turísticos

En cuanto a atractivos turísticos la parroquia de Cumbayá cuenta con dos centros turísticos ecológicos que son el Chaquiñan y el Reservorio Cumbayá, en los cuales se realizan varias actividades de carácter recreativo.

En cuanto al Chaquiñan este presenta una amplia historia, es una ruta de carácter cultural por razón de que en la antigüedad en algunos de sus tramos pasaba el antiguo ferrocarril, presenta una longitud de 20 Km, se puede realizar actividades como caminatas y paseos en bicicleta que llegan hasta la Parroquia de Tumbaco.

Además la parroquia de Cumbayá presenta un centro histórico en donde se pueden apreciar algunas edificaciones republicanas las cuales son muy pintorescas para ser visitadas, también cuenta con otros atractivos turísticos como: El parque Ecológico, Cascadas vertientes, el nuevo parque parroquial y la antigua Vía Férrea. (Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá, 2012).

## **Conclusiones del capítulo.**

De acuerdo a lo estudiado en este capítulo, se concluye que la investigación realizada en la zona de Cumbayá y Tumbaco nos deja como datos: economía del sector, zonas turísticas, tasas de empleo y la historia del lugar, con lo que podemos tener lineamientos de las cosas que se pueden mejorar, para potencializar el turismo, empleo, economía y recordar la historia de la parroquia de Cumbaya.

El equipamiento que se propone para potencializar y mejorar con la calidad de vida de las personas que habitan en la parroquia de Cumbayá y Tumbaco es un Hotel con espacio Publico para el esparcimiento del usuario.

También se pudo definir a los usuarios (turistas y habitantes del sector) pertinentes para la realización del proyecto,

El turismo que ingresa al país puede ayudar de manera muy variada al sector dando un crecimiento a nivel cultural y social , ayudando a mejorar la economía del sector.



## **CAPÍTULO 2: PROPUESTA URBANA**

### **2.1 Introducción**

La propuesta urbana tiene como lineamientos generales los Planes de Ordenamiento Territorial existentes, para no desligarse de las ordenanzas reales de la parroquia de Cumbayá-Tumbaco, desde allí se parte con el análisis para poder potencializar las características actuales del sector y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

### **2.2 Condicionantes Generales (Plan Masa)**

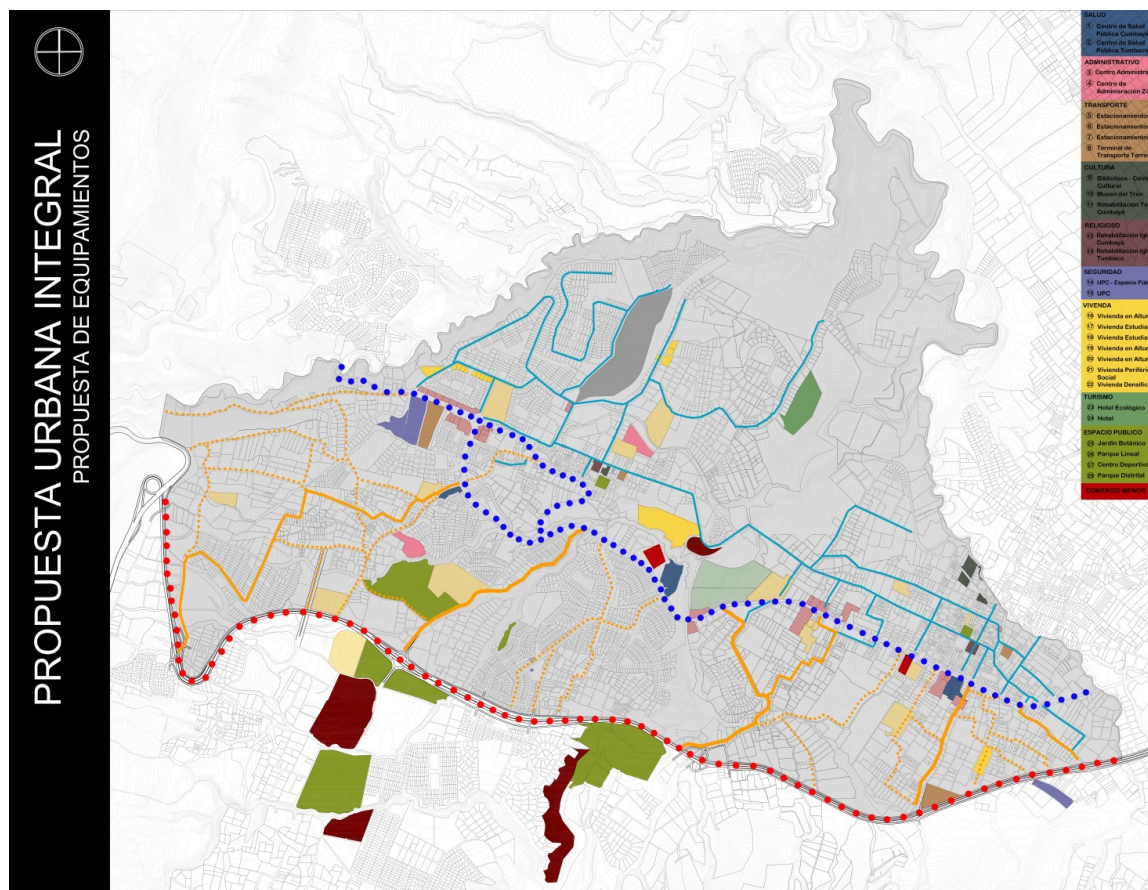
La condicionante más significativa para la estructura del plan masa propuesto es la nueva ubicación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre que incide de manera directa en la parroquia de Cumbayá-Tumbaco dándole una nueva inyección de crecimiento en varios aspectos como: socio económicos, turísticos, viales, urbanos entre otros.

Uno de los puntos importantes es el eje vial del sector que influye de gran manera en todo el accionar de la parroquia, por esta razón el plan masa está enfocado en dar un giro completo al eje vial para evitar un colapso en la zona.

Se proyecta el mejoramiento de todos los sistemas públicos de movilización como son: las rutas de buses, taxis, las paradas de buses, ciclovías y se dará una prioridad al peatón para que pueda circular de manera muy ordenada y fluida de esta forma también tratando de disminuir la contaminación de la zona.

El eje turístico de la parroquia de Cumbayá, pasa por una serie de procesos, como la reconstrucción y remodelación de los espacios turísticos de mayor importancia del sector, lo cual está repotenciando la zona de manera económica, social, y cultural, tratando de esta forma mejorar la fuente de: ingresos económicos, empleo y la identidad cultural de los habitantes y turistas que visitan esta parroquia.

### Mapa 3: Propuesta Urbana Integral



Fuente: Taller Profesional II, 2013

### 2.3 Conceptualización Plan Masa

La conceptualización general del plan masa se enfocó en la integración de todos los equipamientos propuestos con los ejes de movilidad.

Los ejes naturales por su ubicación y forma dentro del territorio de Cumbayá se diseñaron principalmente recuperando el uso de las quebradas mediante parques lineales los cuales generan sendas las que forman una tensión con los equipamientos propuestos de diversas características según la necesidad del sector intervenido.

Las rutas históricas se conectan en su totalidad en la nueva red vial, uno de los lineamientos es restaurar los lugares históricos mas significativos para poder atraer a un mayor numero de turistas y lograr recomfortar y consolidar la identidad histórica de la parroquia de Cumbayá.

Mapa 4: Propuesta de Ejes Culturales y Áreas Verde.

PARQUE LINEAL



SISTEMA DE PARQUES



- ① Parque Distrital
- ② Parque Lineal
- ③ Polideportivo
- ④ Jardín Botánico

Fuente: Taller Profesional II , 2013

## Mapa 5 : Zonas Históricas - Arqueológicas - Turísticas

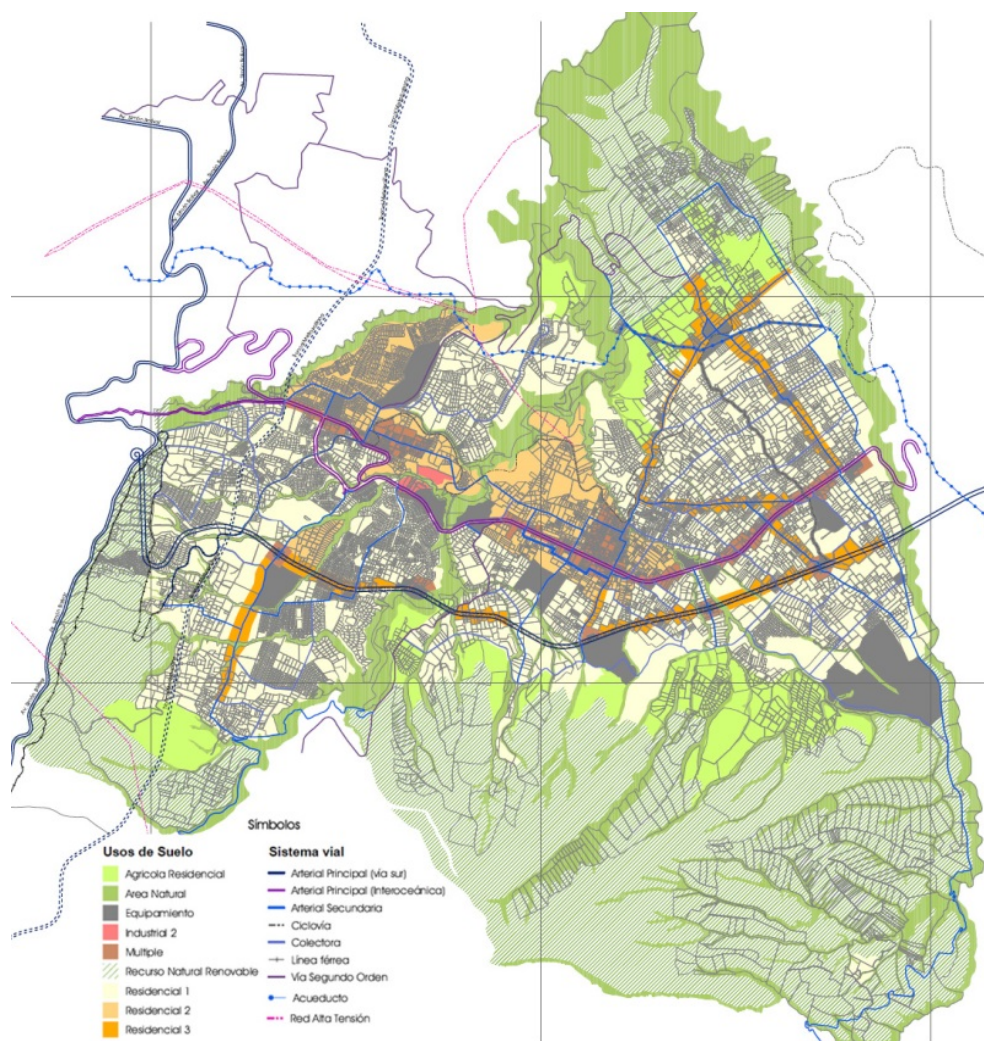


Fuente: Taller Profesional II, 2013

## 2.4 Zonificación

Se considero el Plan de Ordenamiento Territorial como referencia para lograr establecer los equipamientos necesarios de la parroquia de Cumbayá, este plan ayudo a establecer la zonificación de los equipamientos propuestos en el plan masa.

Mapa 6: Plan parcial de ordenamiento territorial Cumbayá – Tumbaco.



Fuente: PUOS MDMQ, 2013

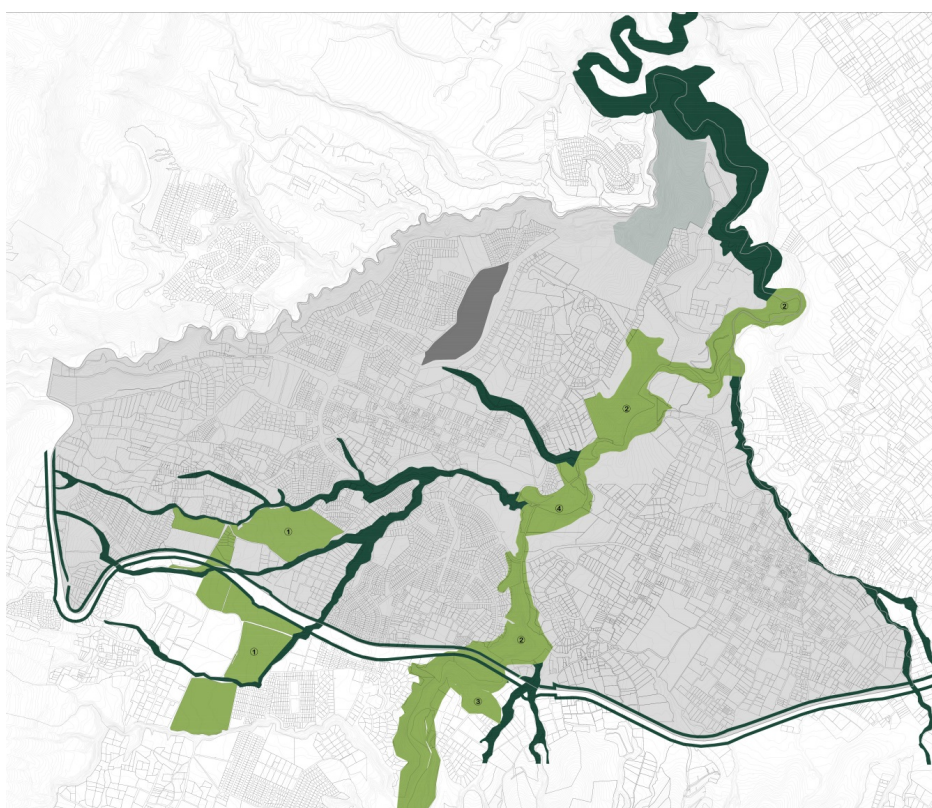


## 2.5 Determinación Espacial.

Se toma muy en cuenta los ejes naturales que limitan con el sector de Cumbayá, para de esta forma vincularlos con todos los equipamientos que se proponen de acuerdo a las necesidades de la parroquia de Cumbayá-Tumbaco.

Los ejes naturales están direccionados para conformar un enlace con los equipamientos propuestos, conformando zonas de uso mixto en donde lo natural se vincule con lo construido generando espacios donde el usuario pueda realizar un sin fin de actividades, reactivando la utilización de zonas verdes y ayudando a mejorar la economía del sector.

Mapa 7 : Eje de áreas verdes y espacio público en propuesta urbana



Fuente: Taller Profesional II, 2013

## **Conclusiones del capítulo**

Se concluye en que la investigación de la zona de Cumbayá-Tumbáco, da un direccionamiento el cual permite establecer una nueva propuesta urbana, encontrando nuevas estrategias en cuanto a la vinculación de los ejes naturales, ejes culturales y ejes de movilidad los cuales se repotenciarán para mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Se delimitó la zona de la calle Rocafuerte para albergar un equipamiento de carácter hotelero, por la ubicación cercana al Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre, el potencial visual y la cercanía con las rutas turísticas de la parroquia de Cumbayá.

Este equipamiento hotelero estimula al crecimiento turístico, económico y cultural de la parroquia de Cumbayá, impulsando positivamente al crecimiento de las actividades con menor accionar de la zona como la industria hotelera.

Los equipamientos hoteleros se los debe potencializar en el sector por el notable crecimiento de visitantes que están confluyendo a la parroquia de Cumbayá debido a muchas variables, la más significativa, la nueva ubicación del Nuevo Aeropuerto de la ciudad de Quito.

El proyecto de carácter hotelero propuesto en la parroquia de Cumbayá tiene como lineamiento convertirse en un espacio de múltiples actividades en donde los turistas y habitantes de la zona puedan disfrutar conjuntamente de sus espacios.

## **CAPÍTULO 3 : EQUIPAMIENTOS HOTELEROS**

### **3.1 Introducción**

Este capítulo se enfoca en el estudio de los equipamientos hoteleros para diferenciarlos, tener referencia de las variantes que tienen en cuanto a sus diferentes lineamientos y funcionalidades.

### **3.2 Definición de equipamiento hotelero**

Un hotel es un establecimiento que se dedica al alojamiento de huéspedes o viajeros. El término proviene del vocablo francés *hôtel*, que hace referencia a una “casa adosada”. (Definición, 2013)

Se designa con el término de Hotel a aquel edificio preparado y diseñado para albergar temporalmente a personas, especialmente a aquellos que se encuentran de viaje, ya sea por turismo o bien por alguna razón laboral y entonces, el hotel resulta ser la principal alternativa y también la más usada por estos para alojarse durante sus desplazamientos.

Por otra parte, los hoteles, no solamente le brindan a sus huéspedes, tal como se los denomina en la jerga hotelera a quienes se alojan en ellos, un lugar privado para dormir, bañarse y depositar aquellos objetos personales con los cuales viajan (fotografía 1), sino que además, dependiendo por supuesto de la calidad que ostente el hotel en cuestión, le ofrecen a sus visitantes algunos servicios adicionales como ser guarderías, peluquerías, restaurantes, piscinas, spa, servicios de conferencia, entretenimientos y espacios para la práctica de deportes varios, los cuales contribuirán a hacer su estadía más placentera y relajada, para que no se extrañe tanto el hecho de no estar en casa.

Si bien puede haber variaciones de un país a otro, generalmente, los hoteles, se diferenciarán entre sí por el grado de confort, posicionamiento y el nivel de los servicios que ofrecen. Tal es así que con alguna que otra diferencia podremos encontrarnos con la



siguiente clasificación: de 1 a 5 Estrellas, Letras de E a A, en Clases, de la cuarta a la primera y finalmente Diamantes y World Tourism. (Definicion abc).

Fotografía 1:Dormitorio de hotel.



Fuente: <http://www.definicion.de/hotel//>

### 3.3 Tipos de equipamientos hoteleros

Los hoteles están usualmente clasificados por su estilo y ubicación. Cada clasificación está orientada a una clientela específica. Muchas compañías clasifican los hoteles de acuerdo a las comodidades y servicios usando un sistema de estrellas. Entre más estrellas tenga, más lujoso es el hotel. Para la mayoría, las calificaciones pueden variar dentro de cada tipo y estilo de hotel. Sin embargo, es raro que los hoteles económicos alcancen puntuaciones muy altas ya que no tienen todas las comodidades necesarias para obtener una clasificación más alta.

(Ehow)

### **3.4 Hoteles de una estrella**

Estos hoteles siempre son los más económicos y los que menos servicios tienen. Tendrás una habitación privada, algunas veces con baño privado y otras con baño compartido. Son estrictamente funcionales –sólo para dormir y seguir viaje– y no cuentan con servicio de limpieza. Los muebles suelen ser una cama y una silla, y a veces puedes llegar a encontrar un ropero y una mesa de luz. (Adm.)

Los hoteles de una estrella son generalmente espacios pequeños y sin vistas espectaculares, pero donde podrás asegurarte un descanso. Los servicios como TV y teléfono se pueden compartir en el hall central del edificio. Gran parte de los hoteles de esta categoría están situados en residencias o pequeños edificios y no tienen una gran estructura para el ocio. Finalmente, suelen estar ubicados en zonas distantes del centro o casco urbano de la ciudad, pero el costo por estar allí justifica la distancia muchas veces. (Adm.)

### **3.5 Hotel de dos estrellas**

Estos hoteles de mediana categoría ofrecen baño privado y un espacio habitacional más amplio con algún mobiliario extra, como ropero o mesa y sillas. Generalmente cuentan con servicio de alimentos y bebidas, aunque en horarios cortados y con menús básicos.

Están ubicados casi siempre en la zona céntrica de la ciudad, aunque el paisaje que ofrecen no es de lo más atractivo. (Adm.)

Siguen siendo hoteles funcionales, para viajeros de paso o que llegan hasta el hotel solo para descansar y disfrutar su viaje fuera del hotel. Estos hoteles incluyen en su servicio un teléfono privado y el desayuno. También suelen ofrecer una caja de seguridad para que guardes tus pertenencias y datos e información turística de la región en la que te halles. (Adm.)

### **3.6 Hotel de tres estrellas**

Estos hoteles tienen un costo medio. Cuentan con amplios espacios en cada habitación y un mobiliario completo con sillas, mesas, armarios, televisor, teléfono privado y baños

confortables. Algunos incluso poseen una pequeña heladera que ya viene con bebidas que se pagan al final de la estadía en caso de que las consumas. Siempre están bien ubicados, sea porque están en el casco céntrico de la ciudad o por encontrarse en lugares turísticos cerca de grandes atracciones. (Adm.)

Generalmente cuentan con servicio de comidas al estilo de bares, en los horarios de mañana, tarde y noche, además de una amplia oferta turística para los viajeros mediante excursiones. La mayoría incluye el servicio de botones, servicio de cuarto 24 horas, conserjes y servicio bilingüe en el espacio designado a la recepción de los huéspedes. Son hospedajes donde puedes quedarte a disfrutar de un descanso extra gracias a sus comodidades. (Adm.)

### **3.7 Hotel de cuatro estrellas**

Estos hoteles están considerados de primera clase: son lujosos, con comodidades amplias como habitaciones grandes y lujosamente decoradas, que incluyen accesorios tales como secador de pelos, gel de baño y TV por Cable. También ofrecen una serie de facilidades como: tienda del estilo duty free, servicio de lavandería, centro de reuniones de negocios y empresariales y centros de ocio, como mesas de billar o cartas. (Adm.)

Cuentan con personal altamente capacitado que incluye chefs, botones y parqueadores plurilingües y hasta guías que ofrecen recorridos y visitas por la región. Siempre poseen servicio de bar y comidas que se pueden recibir directamente en la habitación, e incluso algunos tienen su parte de restaurante abierta al público. Suelen tener salas de conferencias para eventos empresariales o de cualquier otro tipo, además de una excelente ubicación, con suites de lujo, jacuzzi y buenas vistas panorámicas. Ideal para disfrutar tanto fuera como dentro del hotel para el viajero que busca descansar, pero también realizar actividades de todo tipo mientras se encuentra allí. (Adm.)

### **3.8 Hotel de cinco estrellas**

Estos hoteles de lujo se caracterizan por ofrecerte la mejor atención y la más amplia gama de servicios, que van desde espacio para piscinas, salones de gimnasia con profesores y animadores infantiles incluidos, hasta un servicio de guardería para niños, shows y eventos

casi todas las noches. Tienen un espacio para las comidas y veladas con música en vivo, además de una carta desarrollada por varios chefs especializados en la gastronomía de la región. (Adm.)

Las habitaciones son las más cómodas de todas las que puedas encontrar, con espacios muy amplios y todas las comodidades que van desde TV por cable hasta servicio de limpieza y atención personalizada las 24 horas, además de ofrecerte ubicaciones inmejorables con vistas increíbles. Suelen incluir un servicio de cóctel gratuito y entradas con descuentos especiales para los eventos de la región. En estos hoteles suelen organizarse congresos y reuniones especiales dada su amplia capacidad y la cantidad de servicios que ofrece. (Adm.)

### **Conclusiones del Capítulo**

En conclusión, en este capítulo, se llegó a entender la diferente valoración de hoteles, que van de una estrella a cinco estrellas, influyendo en la distinta gama de comodidades que puede llegar a tener un hotel, esto depende del enfoque al que apunta el diseñador de acuerdo al usuario y al medio en el cual se emplaza.

Se logró identificar que un hotel tiene que tener algún determinado concepto y valoración para poder satisfacer las necesidades del potencial cliente.

## **CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE REFERENTE**

### **4.1 Introducción**

En este capítulo se realizó un análisis puntual de un proyecto de referencia que ayudará a distinguir los antecedentes arquitectónicos que influyen en la funcionalidades y los lineamientos de diseño del proyecto planteado el Hotel Vista del Valle en la parroquia de Cumbayá.

### **4.2 Hotel Miura, Celadná, República Checa, 2011**

El proyecto que va a ser estudiado en este capítulo es el hotel Miura ubicado en el país de la República Checa. Este hotel se enfoca específicamente en un programa que relaciona al usuario directamente con el entorno que lo rodea.

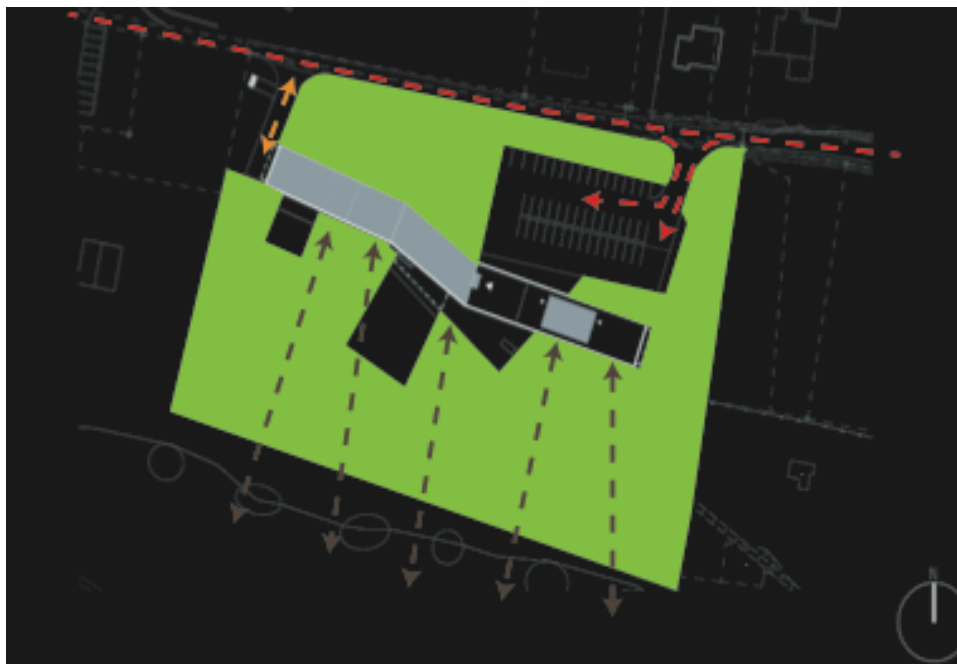
Este proyecto fue elaborado en el año 2011 y causó mucho impacto en la ciudad de Celadná por la escala del mismo, transformándose en un punto determinante de la ciudad donde se concentran gran variedad de actividades promoviendo también la economía del lugar. (Castro)

### **4.3 Determinación urbana del proyecto**

Este proyecto está ubicado a 3km de la zona urbana de la ciudad de Celadná, colindando en sus extremos con espacios naturales y edificaciones de carácter rural con espacios muy amplios, lo cual hace que la conceptualización en el diseño del proyecto trate de vincular el espacio que lo rodea de manera que no sea un objeto que rompa con su entorno.

El proyecto del Hotel Miura está enfocado a dar un nuevo punto de interés en la zona rural de Celadná, de esta manera convirtiéndose en un hito, lo cual ayuda a generar mayor flujo económico y turístico de la ciudad.

## Esquema 1 : Implantación Hotel Miura



Fuente: [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

Modificada :Fabián Arias Hidalgo

### 4.4 Condicionantes del proyecto

El espacio utilizado para este proyecto es totalmente lineal, esto hace que la forma y emplazamiento tengan mucha importancia en el entorno inmediato, para poder vincularse con la zona montañosa que lo rodea, el proyecto cuenta con espacios muy permeables los cuales hacen que lo construido se mezcle con lo natural creando un impacto visual de la edificación casi imperceptible con relación al entorno.

Por el amplio espacio del terreno en el cual se implanta el Hotel Miura los diseñadores Labor 13 toman el direccionamiento de emplazar el hotel con mayor proporción en el terreno en planta baja para no levantarse en altura y así tener una continuidad visual de toda la zona montañosa que lo rodea. (ver fotografía 2).

## Fotografía 2: Perspectiva del Hotel Miura



Fuente: [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

Modificada :Fabián Arias Hidalgo

### 4.5 Conceptualización general

Con la conceptualización realizada por los diseñadores Labor 13, se entiende que el lugar necesita un equipamiento que sea un símbolo del lugar pero a su vez que interactúe de alguna forma con el entorno natural que lo rodea , se logra vincular la edificación con el entorno por medio de su forma y funcionalidad esto se logra en su totalidad al vincular los espacios exteriores al espacio publico con un gesto simple elevando la edificación dando mucha importancia al espacio que se conforma en planta baja. (ver fotografía 3).

La vista de los principales espacios del hotel que son las habitaciones y los espacios de servicios que albergan a todos los clientes, están enfocadas en dar un tranquilidad y una amplia vista de toda la zona montañosa que rodea al proyecto, de esta forma dando un gran importancia y enmarcando el entorno natural que rodea el proyecto.

La forma dinámica del edificio fue diseñada para no formar una barrera con el lugar. (Castro)

Fotografía 3: Vista del entorno natural del Hotel Miura desde el restaurante.



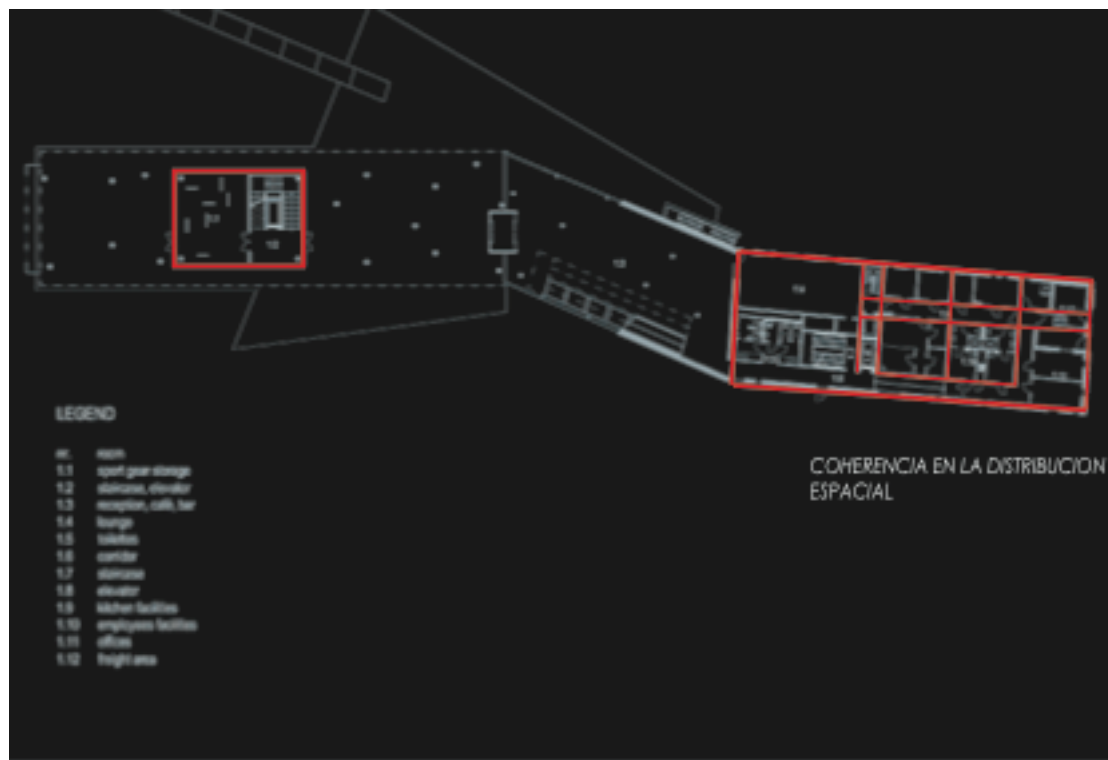
Fuente: [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

En cuanto al diseño interior del hotel se puede ver notablemente la simplicidad de la conformación de los espacios lo cual hace que estos funcionen de manera muy idónea dando coherencia en la funcionalidad del proyecto en su totalidad.

En la parte central del diseño del hotel, se realiza una variación geométrica la cual permite diferenciar a simple vista el ingreso principal del hotel y también se encuentra la circulación vertical mas importante, que se jerarquiza por la ubicación en el planteamiento arquitectónico que es la rampa de conexión entre las planta baja y la planta alta.



Fotografía 4: Coherencia en la distribución espacial



Fuente: [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

Modificada :Fabián Arias Hidalgo

## Conclusiones de Capítulo

Para llegar a tener una propuesta volumétrica ya con las ideas y conceptos generadores de la misma, es de notable importancia poder tener toda la información necesaria la cual hará de base para llegar a generar un proyecto coherente el cual tenga todos sus espacios muy estudiados.

En cuanto al análisis de un referente, es de mucha ayuda para poder entender de manera muy minuciosa el proyecto que se quiere desarrollar, este referente de una manera muy bien escogida puede ayudar en la funcionalidad del proyecto, la conceptualización del proyecto, la forma estructural y muchos otros criterios los cuales pueden servir para el proceso de diseño.

## CAPITULO 5: PROPUESTA ARQUITECTONICA- HOTEL VISTA DEL VALLE

### 5.1 Introducción

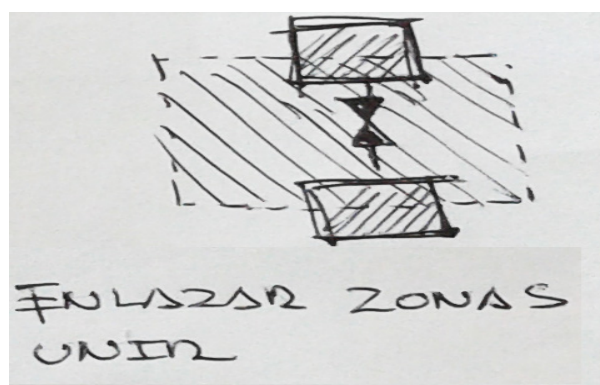
En este capítulo se presentan las directrices del proyecto, la resolución arquitectónica en cuanto a los ejes de emplazamiento, el enfoque del proyecto con el entorno y se determina el tipo de usuario al cual está destinado el proyecto Hotel Vista del Valle.

### 5.2 Partido Arquitectónico.

Las ideas primordiales para la realización del proyecto están determinadas por la ubicación del terreno, los ejes visuales que presenta y por los niveles topográficos.

Las condicionantes del terreno ayudaron a determinar la idea fuerza o concepto para comenzar el diseño arquitectónico, la idea primordial es formar un espacio de ENLACE de las zonas colindantes del terreno para de esta forma tener un espacio compacto en el cual se puedan realizar muchas actividades entre los usuarios del hotel y los habitantes de la zona.(ver esquema 2).

Esquema 2: Idea fuerza de enlace.

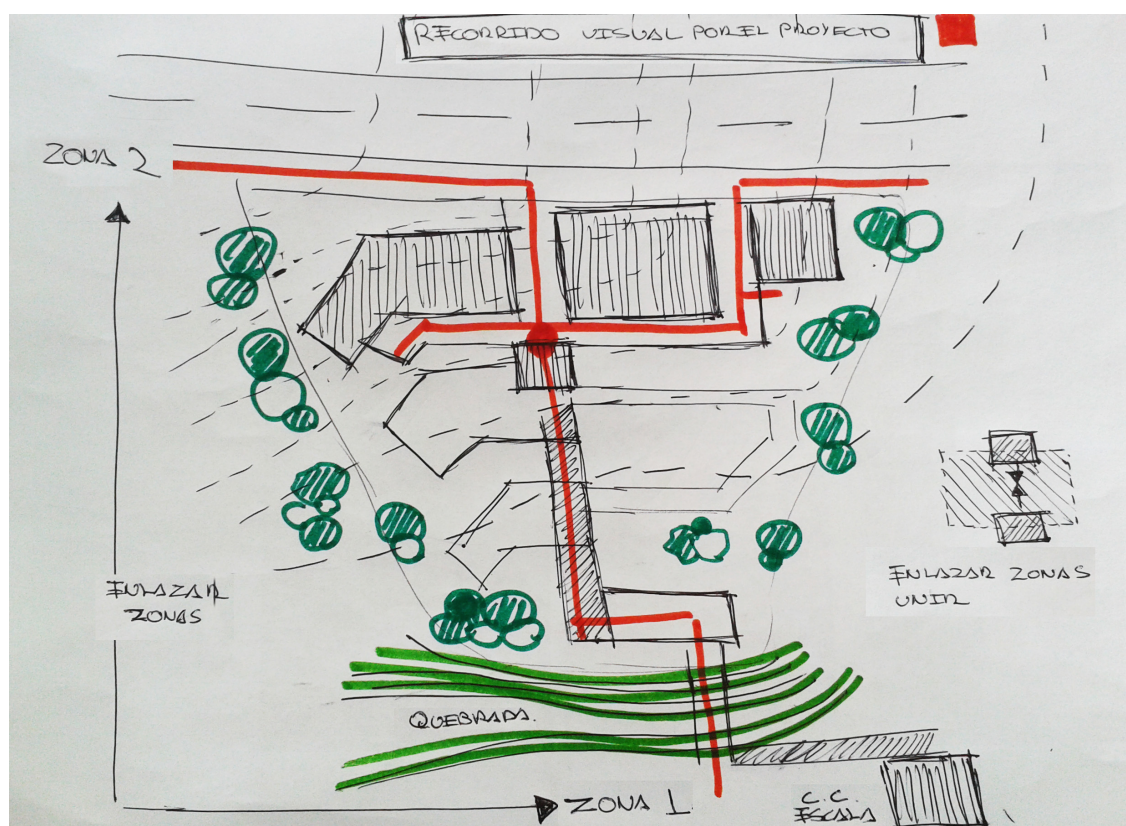


Fuente: Fabián Arias

Otra de las ideas fuerza es la visual que se tiene desde el terreno hacia el valle de Cumbayá-Tumbaco, por esta razón el proyecto del Hotel Vista del Valle trata de enfocar todos sus

espacios con una amplia visibilidad a manera de recorridos que enmarcan la naturaleza de la zona del valle de Cumbayá-Tumbaco. (ver esquema3).

Esquema 3: Recorrido visual.



Fuente: Fabián Arias

El espacio está direccionado para tener la percepción de que todo el proyecto se lo puede disfrutar sin la necesidad de hospedarse, y es así ya que sus recorridos permiten al usuario tener libertad para recorrer el proyecto y mezclarse con las actividades que se generan en el mismo.

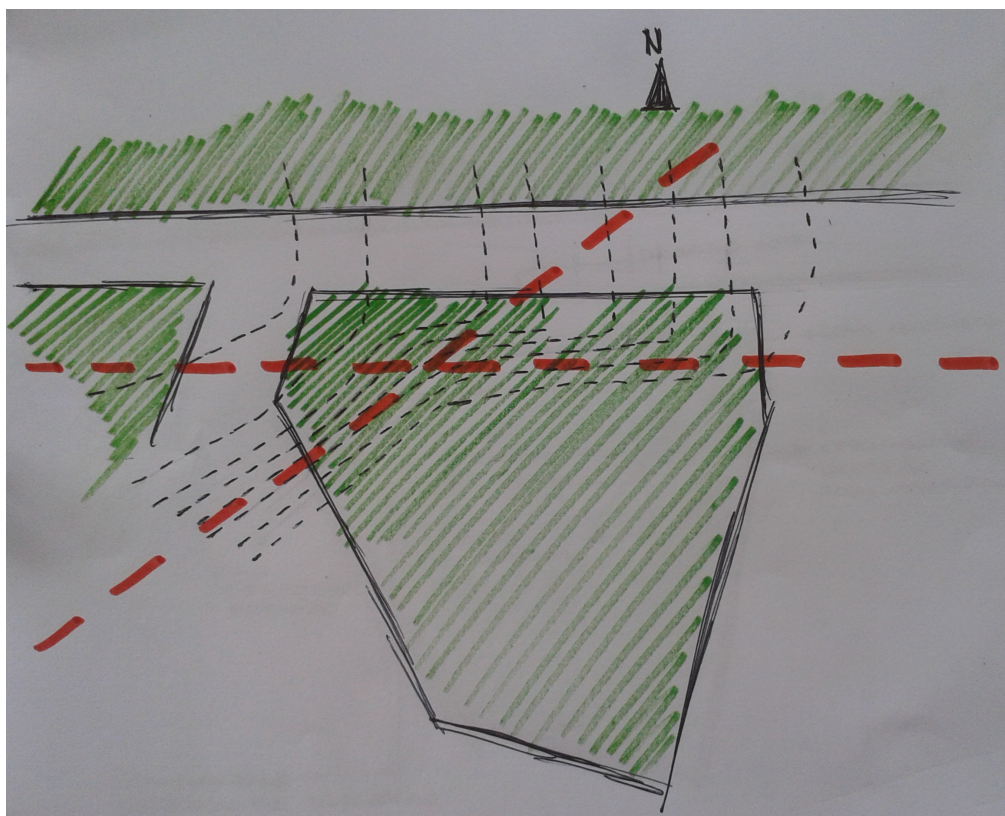
### 5.3 Forma

El concepto de enlace está plasmado en todas las decisiones volumétricas y arquitectónicas del proyecto para conformar un espacio entrelazado de todas sus funciones.

La formalidad del proyecto parte del partido arquitectónico, los volúmenes que conforman la arquitectura salen de las condicionantes del terreno y del entorno, de esta manera no se rompe con el entorno natural existente.

Otro de los puntos para marcar el partido arquitectónico es la forma de las cotas de nivel, por esta razón el proyecto trata de orientarse con la misma dirección para no generar un choque entre el nuevo volumen arquitectónico y el terreno natural.(ver esquema 4)

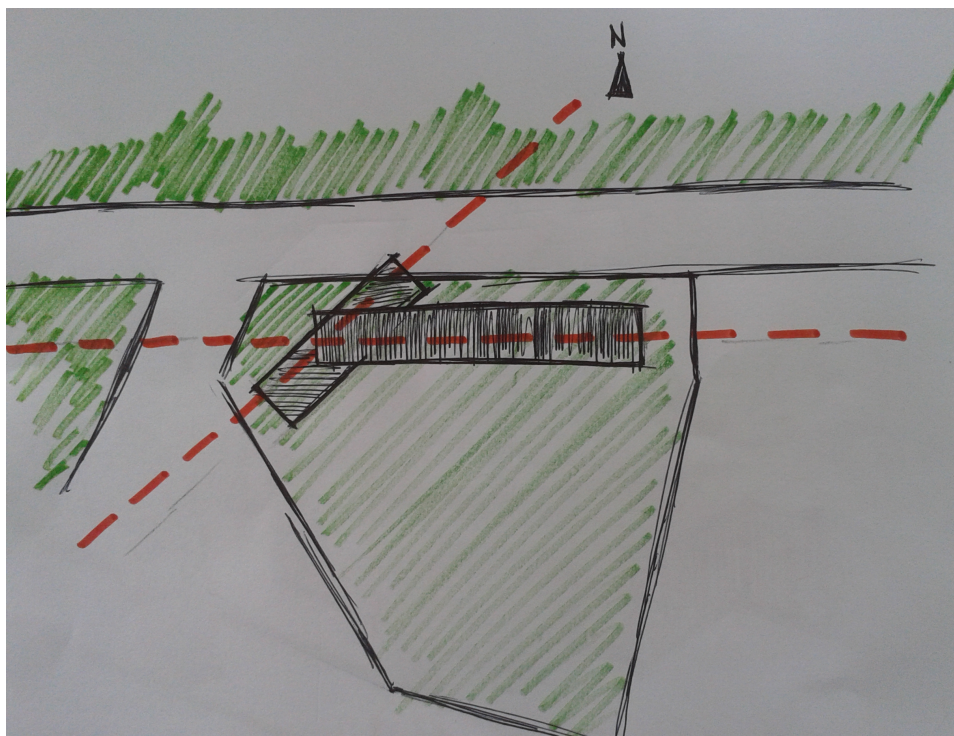
Esquema 4: Ejes según cotas de nivel



Fuente: Fabián Arias



Esquema 5: Volúmenes según lineamientos dl terreno.

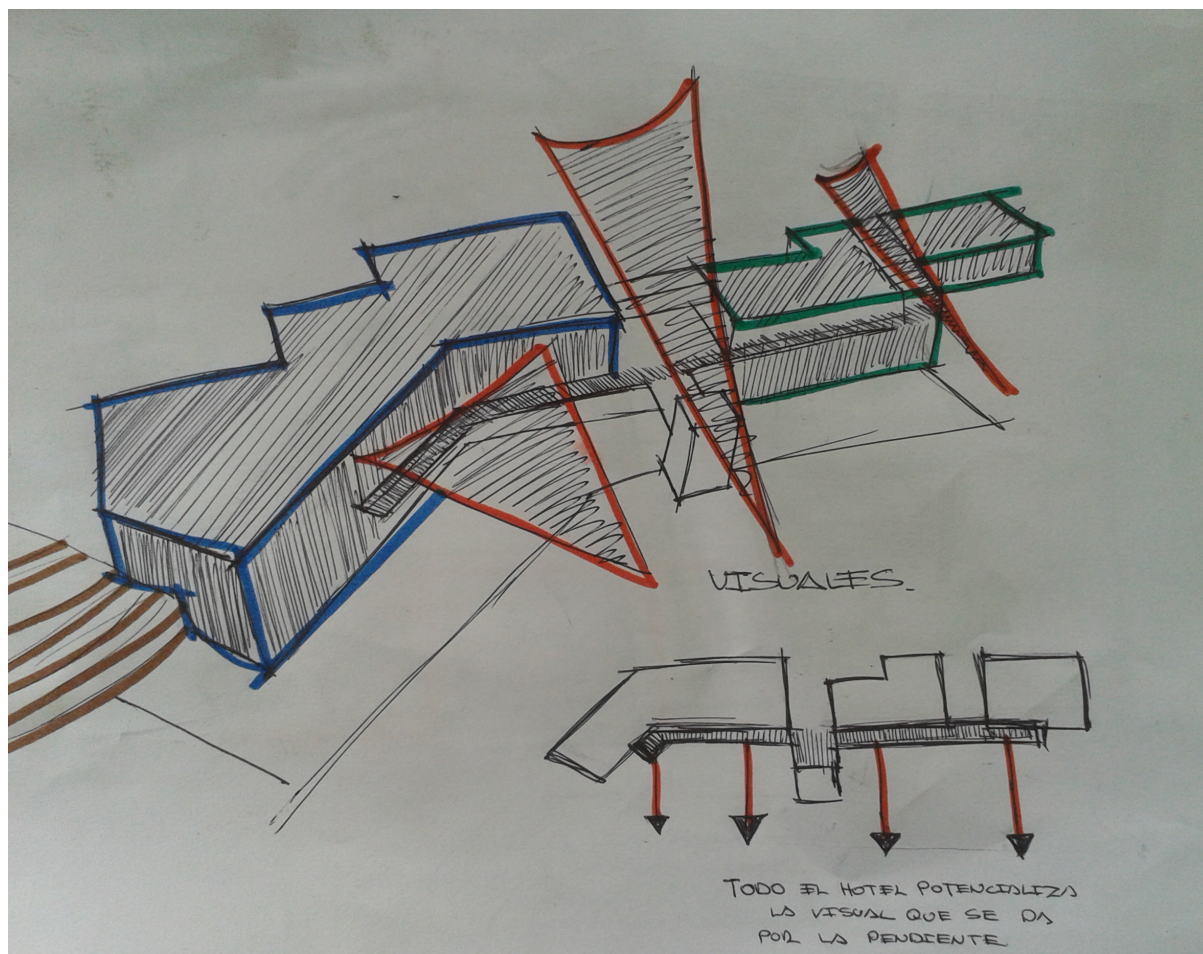


Fuente: Fabián Arias

Cada espacio que conforma el hotel está direccionado a integrarse con el entorno natural existente de manera visual y mediante los elementos articuladores como las circulaciones, de una manera tangible con todo el entorno natural.

Para lograr el vínculo visual con todo el entorno natural se plantea circulaciones a manera de pasarelas las cuales tienen acceso a los servicios del hotel y pueden integrarse con el espacio público planteado.(ver esquema 6).

### Esquema 6: Recorrido con vista al entorno natural



Fuente: Fabián Arias

## 5.4 Usuario

En un proyecto hotelero esta muy claro el usuario al cual está enfocado el proyecto si se tiene la idea y función que cumple.

El primer usuario del hotel es la persona que ocupara las instalaciones para hospedarse, este estará interesado en ocupar todas las instalaciones para su confort y para su descanso primordialmente, el usuario vendrá directamente desde el Aeropuerto Mariscal Sucre, los turistas extranjeros tendrán una amplia gama de actividades como visitar el museo de la

parroquia, visitar la ruta del Chaquiñan, entre otras que se dan en las cercanías del equipamiento y por supuesto recorrer el espacio público que se plantea en el proyecto.

El otro tipo de usuario serán los turistas nacionales y los habitantes de la zona que buscan el descanso y la recreación en los espacios abiertos de la ciudad, también buscan hacer uso temporal de las instalaciones como los bares, comercios y restaurantes.

El tercer usuario de este equipamiento hotelero serán las personas que trabajen y esten constantemente en uso del mismo por el servicio que van a brindar.

### **5.5 Programa Arquitectónico**

En cuanto a la realización de un hotel se pueden tener muchos programas por esta razón se tomo muy en cuenta el tipo de usuario y las actividades que los mismos necesitan para estar en confort.

Las áreas son las siguientes:

Lobby: Es el espacio de entrada y recibimiento al hotel donde se tiene la información sobre el hospedaje y se hace el registro para ingresar.

En el lobby existe una área de espera donde los clientes pueden descansar mientras hacen el registro, también existe un maletero donde las maletas pueden ser encargadas, baterías sanitarias y la circulación vertical del hotel.

Restaurante: Dentro de éste se encuentran otras áreas importantes como la cocina y el almacenamiento de productos, este espacio también posee baños para el uso exclusivo del personal.

Bar restaurante: Estos espacios están determinados para el uso colectivo de los usuarios del hotel y para las personas que solo están visitando las instalaciones por el exterior del hotel.

Locales Comerciales: En estos espacios se plantea comercios de artesanías de carácter nacional para que los turistas se lleven recuerdos y se plantea un local comercial para cualquier tipo de comercio.

**Cocina:** Se plantea una cocina grande que dé abasto al restaurante mas grande del hotel y que cumpla con los pedidos de todas las habitaciones del hotel.

**Salón multiuso:** Este espacio está direccionado para organizar cualquier tipo de evento y presenta baterías sanitarias para los usuarios.

**Habitaciones:** Las habitaciones son de cuatro tipos: la primera es la habitación doble que tiene dos camas, la triple que es el mismo espacio de una doble pero se la puede amoblar con tres camas, la habitación matrimonial que presenta una cama y está diseñada como una mini suit y por ultimo las habitaciones de servicio.

**Gimnasio:** este espacio está direccionado para la relajación de los huéspedes y presenta dos espacios: el primero esta destinado para la realización de pesas y el segundo es una sala de aeróbicos, este espacio cuenta con baterías sanitarias y vestidores.

Tabla 5: Programa Arquitectónico.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO			
Espacios principales	Espacios secundarios	Area m2	Area Total m2
Lobby	Recepcion	15	379,1
	Baterias Sanitarias H/M	66,1	
	Salas de espera	205	
	Maletero	8	
	Circulacion	85	
Zona Administrativa	Oficina de pagos	6,3	241,78
	Oficina de contabilidad	9,69	
	Oficina de tesoreria	6,3	
	Oficina de recursos humanos	9,69	
	Oficina de Ventas	19,6	
	Gerencia	15	
	Sala de reuniones	16	
	Sala de Espera	38	
	Recepcion	9,6	
	Baterias Sanitarias H/M	28	



	Circulaciones	60	
	Enfermeria	19,6	
	Bodegas	4	
Cocina	Anden de recepcion	12	150,8
	Cocina fria	24	
	Cocina caliente	24	
	Cuarto refrigeracion de lacteos	5,4	
	Cuarto de refrigeracion de verduras	6,5	
	Cuarto de refrigeracion de carnes	6,9	
	Preparacion de platos	8	
	Cuarto de desechos	8	
	Preparacion de verduras	8	
	Preparacion de carnes	8	
	Entrega de Platos	16	
	Lavado de Platos	16	
	Estanteria de Platos	8	
Zona de Servicio	Comedor de servicio	104	1110
	Sala de Estar	68	
	Circulacion	350	
	Baterias Sanitarias y Vestidores H/M	124	
	Dormitorios de Servicio	324	
	Cuartos de Limpieza y Reparaciones	140	
Locales comerciales	Locales comerciales	130	174
	Baterias Sanitarias H/M	34	
	Bodegas	10	
Bar Restaurantes	Bar Restaurante	240	300
	Cocina	45	
	Baterias Sanitarias H/M	15	
Salon de exposiciones	Recepcion	45	295
	Baterias Sanitarias H/M	30	
	Salon	220	
Cuarto de maquinas	Cuarto de Bombas y generadores	210	375
	Cuarto Electrico	95	
	Gas centralizado	70	
	Salones	110	

Gimnasio	Bodegas	10	180
	Baterias Sanitarias y Vestidores H/M	60	
Sala de juegos y masajes	Sala de juegos	115	185
	Cuartos de masajes	30	
	Recepcion y Espera	40	
Salas de estar	Salas de estar	360	360
Habitaciones	Habitaciones	1800	1800
Area seca	Baterias Sanitarias H/M	40	64
	Vestidores	24	
Area Humeda	Duchas	15	186
	Sauna	8	
	Turco	8	
	Hidromasaje	15	
	Piscina	140	
Zonas exteriores y jardines	Zonas exteriores y jardines	1400	1400
Parqueadero	Parqueadero	2600	2600
			9800,68

Fuente: Programacion del proyecto Fabián Arias.

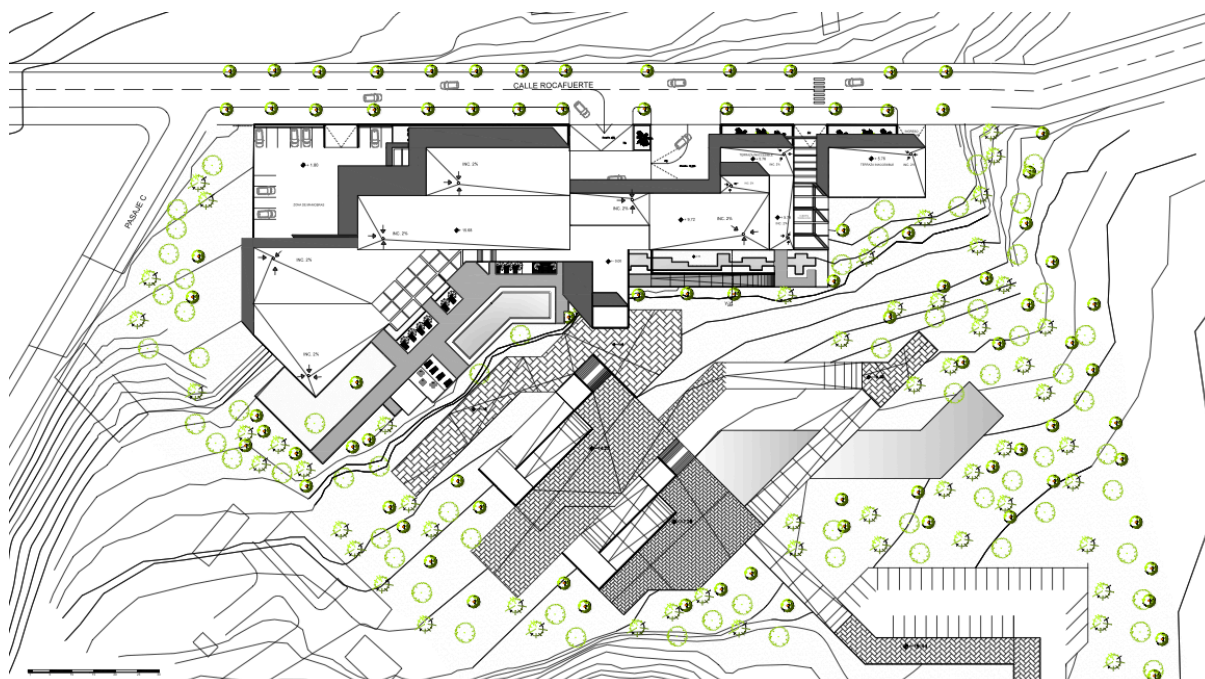
## 5.6 Implantación

La implantacion general del proyecto está dada por las principales condicionantes del terreno que son las cotas de nivel y por la dirección de las calles, las cuales forman los ejes de emplazamiento del proyecto, tratando de marcar un paralelismo con estos ejes.

Una de las ideas fuerza de la implantacion general del proyecto es vincular la zona central de Cumbaya con el sector de La Primavera mediante un espacio público el cual permite al usuario realizar múltiples actividades y disfrutar de las instalaciones del hotel.

El soleamiento se tomó en cuenta en la implantación general ya que los espacios mas importantes del proyecto son las habitaciones, éstas requieren una protección para generar una zona de confort en la estadia del usuario y no pueden tener un ingreso de luz directo.

## Plano 1: Implantación General.



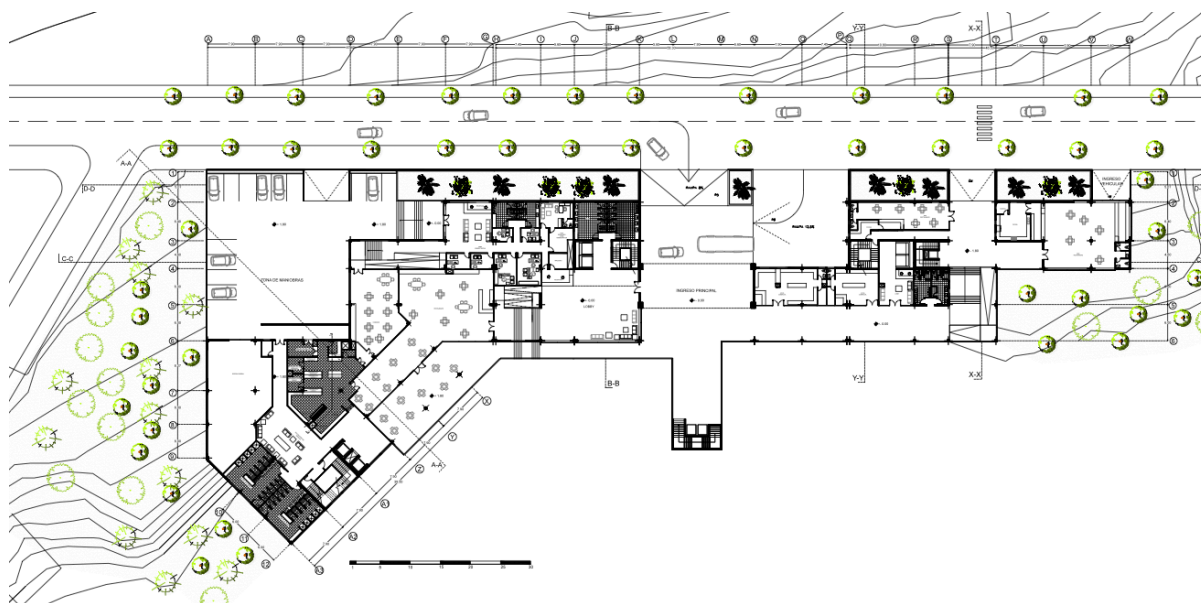
Fuente: Fabián Arias

### 5.7 Planta Nivel 0,00

En la planta de ingreso al hotel en la parte central está ubicada la zona de ingreso de los turistas que llegan al hotel en vehículo, esta zona está equipada con una cubierta la cual protege a los turistas, también se encuentra el espacio del lobby del hotel que tiene una doble altura y se conecta con el restaurante principal.

En la zona oeste del hotel está dispuesta la zona administrativa la cual consta de parqueadero y la zona de maniobras para la descarga de productos; en la zona este del hotel se encuentra el ingreso a los parqueaderos subterráneos y es el ingreso peatonal para todos los usuarios que pretendan hacer un recorrido por la zona de restaurantes y comercios, en esta planta también se encuentra la circulación vertical que conecta a la zona comercial con todo el espacio público que se encuentra en la zona sur del proyecto.

## Plano 2 : Planta Nivel 0,00



Fuente: Fabián Arias

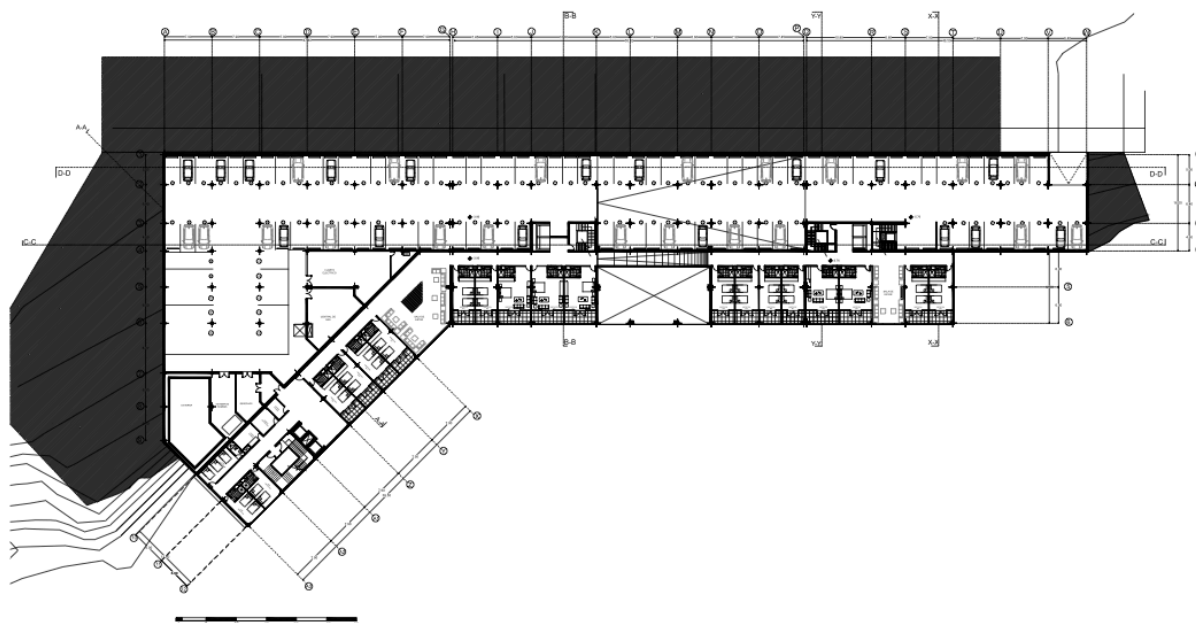
### 5.7 Planta nivel -3,96

En esta planta tenemos el ingreso a los parqueaderos en el cual están ubicados los cuartos de maquinas; en la parte sur de la planta tenemos habitaciones con vista hacia el valle de Cumbayá-Tumbaco y en la parte oeste se encuentra la circulación vertical de la zona de servicio y las habitaciones de servicio.

Todas las habitaciones constan de un baño privado y terraza accesible, también en el piso están ubicadas dos salas de estar para el descanso de los huéspedes del hotel.

Las circulaciones verticales de esta planta están ubicadas de manera centralizada.

### Plano 3: Planta nivel -3,96



Fuente: Fabián Arias

### 5.8 Planta Nivel -7,92

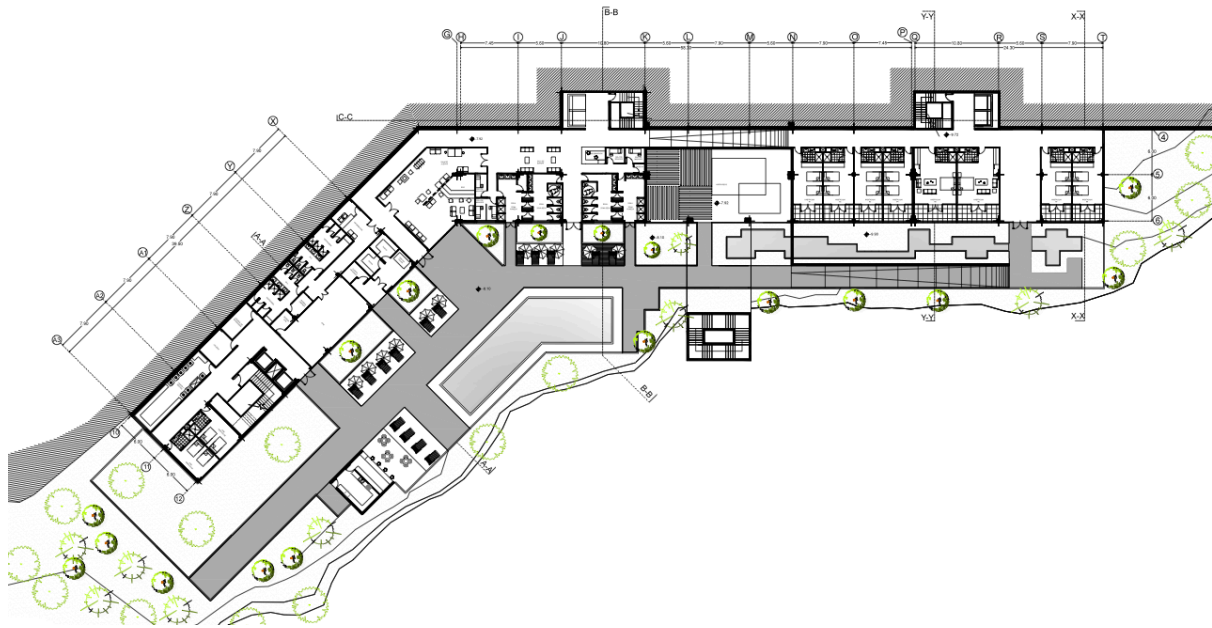
En este nivel tenemos la zona de servicio localizada en la zona oeste de la planta, cuenta con un gimnasio que se encuentra equipado con baterías sanitarias y vestidores y las habitaciones de servicio.

Junto al gimnasio tenemos un salón de juegos con un bar, el cual se comunica con una recepción la cual permite usar las salas de masajes, de las salas de masajes los huéspedes pueden salir e ingresar a las baterías sanitarias que cuentan con una área de zona seca y húmeda la cual se comunica con el exterior para el uso de la piscina, hidromasaje, sauna y turco.

En la zona este de la planta tenemos las demás habitaciones, cada una de estas con terraza accesible.

En el espacio exterior de la planta tenemos un recorrido con vista panorámica al espacio público planteado y existe un bar que sirve de apoyo para los usuarios de la piscina.

#### Plano 4: Planta Nivel -7,92



Fuente: Fabián Arias.

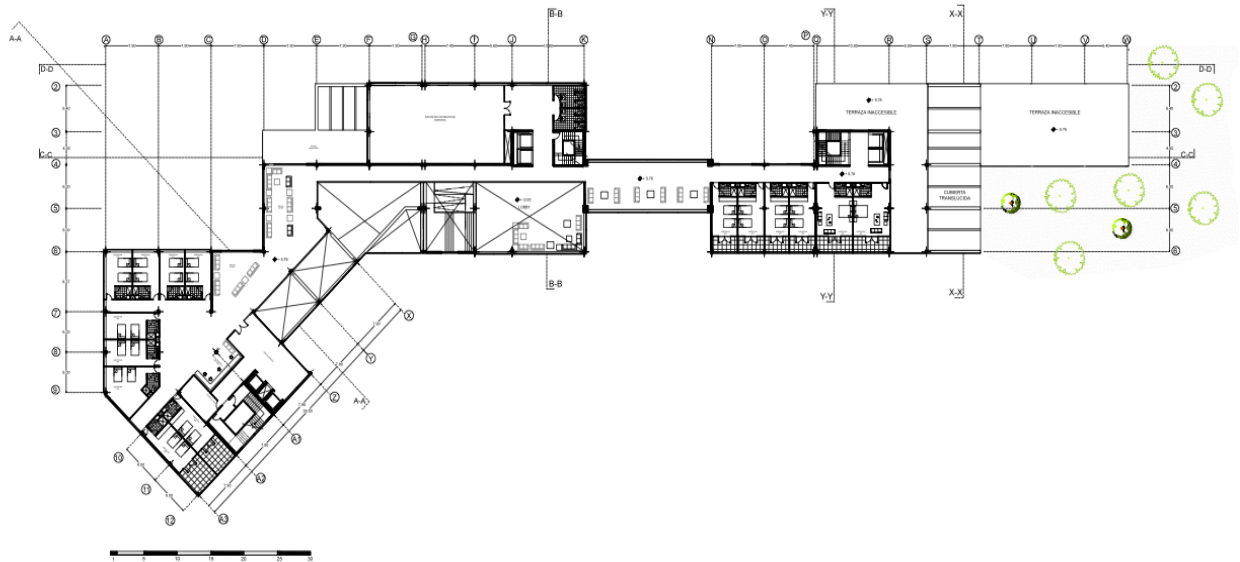
#### 5.9 Planta Nivel +5,76

En esta planta tenemos el salón de eventos que consta de recepción y baterías sanitarias también esta el puente de conexión ubicado encima de la zona de llegada de los usuarios, este conecta con las habitaciones del lado este del proyecto.

Junto a la conexión del puente tenemos salas de internet y del lado oeste de la planta existen mas habitaciones con terraza y dos salas de estar para descanso con la vista direccionada al Valle.

La zona de servicio, sus habitaciones y bodegas están ubicadas en el lado oeste del proyecto.

## Plano 5: Planta Nivel +5,76



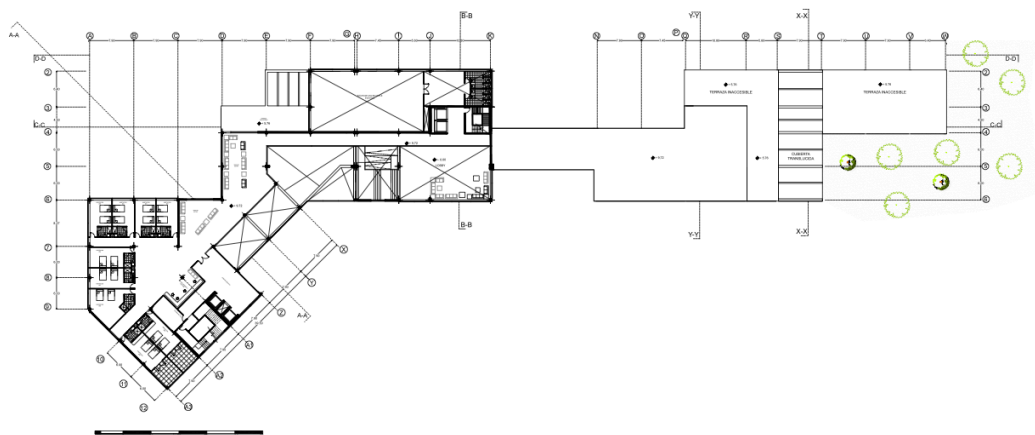
Fuente: Fabián Arias

### 5.10 Planta Nivel +9.72

En esta planta tenemos nueve habitaciones, siete de estas están ubicadas en la zona norte y dos en la zona sur, complementadas por salas de internet y salas de descanso con un vacío que se ve todo lo que pasa en el comedor principal y en el lobby del hotel, toda la vista de las salas de estar está enfocada en el valle de Cumbayá y Tumbaco.

La zona de servicio consta de circulación vertical, un hall amplio para que los empleados del hotel puedan transportar cualquier alimento y una bodega de apoyo para tener todos los implementos de las habitaciones del piso.

## Plano 6 : Planta Nivel + 9,72



Fuente: Fabián Arias

## Conclusiones.

A través del hotel propuesto junto al espacio público se satisface las necesidades tanto de los turistas extranjeros que ingresan al país como los habitantes del sector, el espacio público de este equipamiento esta enfocado en la unión e integración de los habitantes de la zona mediante espacios como plazas y comercios, el equipamiento hotelero genera una zona de confort y descanso para los turistas mediante una serie de comodidades como la cercanía al nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre y los servicios como restaurantes, spa, piscina, espacios de relajación, etc.

Este equipamiento hotelero reactiva el desarrollo económico del sector creando nuevas fuentes de trabajo.

El enfoque de este equipamiento hotelero es mejorar el crecimiento turístico del sector generando paseos culturales por los equipamientos históricos de la zona como La Ruta del Chaquiñán, el parque central de Cumbayá, etc.

La idea de implementar este equipamiento hotelero es que el mismo se transforme en un hito para renovar la imagen del sector.



## Presupuesto General “Hotel Vista del Valle”

PRESUPUESTO GENERAL HOTEL VISTA DEL VALLE				
RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNITARIO	P. TOTAL
<b>OBRAS PRELIMINARES</b>				
1.1 LIMPIEZA DEL TERRENO	m2	7121	0,93	6622,53
1.2 REPLANTEO DE TERRENO CON EQUIPO TOPOGRAFICO	m2	7121	1,54	10966,34
1.3 CERRAMIENTO	ml	224,34	25,95	5821,62
SUBTOTAL		23410,49		0,38
<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				
2.1 DESBANQUE A MAQUINA INCLUYE DESALOJO	m3	4920	9,32	45854,40
2.2 EXCAVACION DE CIMIENTOS Y PLINTOS MAQUINA	m3	880	5,57	4901,60
2.3 EXCAVACION MANUAL	m3	880	8,88	7814,40
SUBTOTAL		58570,40		0,96
<b>ESTRUCTURAS</b>				
3.1 REPLANTILLO DE H.S. DE 140 KG/CM2	m3	760	97,42	74039,20
3.2 RELLENO COMPACTADO CON MAT. DE MEJORAMIENTOSUB BASE CLASE 3	m3	1476	24,46	36102,96
3.3 HORMIGON CICLOPEO CIMIENTOS	m3	264	91,22	24082,08
3.4 HORMIGON PLINTOS	m3	70,4	125,86	8860,54
3.5 HORMIGON CICLOPEO EN MUROS INC. ENCOFRADO	m3	153	213,85	32719,05
3.6 HORMIGON CADENA INFERIOR INC. ENCOFRADO	m3	439,37	221,57	97351,21
3.7 HORMIGON COLUMNAS INC. ENCOFRADO	m3	1679,3	301,72	506678,40
3.8 HORMIGON EN VIGAS INC. ENCOFRADO	m3	1840,8	313,8	577643,04
3.9 HORMIGON EN LOSA INC. ENCOFRADO	m3	4125,35	355,59	1466933,21
3.10 HORMIGON EN GRADAS INCLUYE ENCOFRADO	m3	72	297,8	21441,60
3.11 HORMIGON EN DIENTES	m3	43,35	201,47	8733,72
3.12 ACERO DE REFUERZO	kg	87357,2	1,56	136277,23
3.13 ACERO ESTRUCTURAL PUENTE	kg	22378,9	4,63	103614,31
SUBTOTAL		3094476,55		50,80
<b>MAMPOSTERIA</b>				
4.1 MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE 10 CM	m2	4387,4	11,81	51815,19
4.2 MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE 15 CM	m2	1266,2	12,77	16169,37
4.3 MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE 20 CM	m2	2387,9	13,62	32523,20
4.4 BORDILLO DE TINA E BANO	m	280	26,89	7529,20
SUBTOTAL		108036,97		1,77
<b>PISOS</b>				
5.1 CONTRAPISO DE HORMIGON SIMPLE	m3	360	15,5	5580,00
5.2 GRADAS ACCESO PRIMIPAL	m2	145,57	13,15	1914,25
5.3 MASILLADO ALISADO DE PISOS	m2	8332	7,15	59573,80
5.4 MASILLADO ALISADO DE LOSA	m2	16664	7,15	119147,60
5.5 ENCEMENTADO EXTERIOR	m2	2876,2	81,8	235273,16
5.6 ENCEPADO	m2	1630,48	2,73	4451,21
5.7 PISO FLOTANTE	m2	6358	21,8	138604,40
5.8 PISO DE CERAMICA	m2	3750,12	19,2	72002,30
5.9 PISO DE ADOQUIN	m2	2678,3	13,51	36183,83
5.10 BARREDERAS	m	3780	2,28	8618,40
5.11 PISO DE PORCELANATO	m2	4580,67	27,3	125052,29
5.12 REJILLAS DE PISO 50MM	u	167	13,81	2306,27
SUBTOTAL		808707,51		13,28

CARPINTERIA METAL Y MADERA				
6.1 MAMPARA DE VIDRIO	m2	1135	194,51	220768,85
6.2 VENTANAS DE ALUMINIO + VIDRIO	m2	360	80,26	28893,60
6.3 CERRADURA PRINCIPAL	u	12	37,77	453,24
6.4 CERRADURA DE BANO	u	65	27,48	1786,20
6.5 CERRADURA DE DORMITORIO	u	48	17,9	859,20
6.6 ENLUCIDO EXTERIOR INCLUYE ANDAMIOS	m2	1468,2	7,52	11040,86
6.7 ENLUCIDO VERTICAL	m2	5653,6	7,44	42062,78
6.8 ENLUCIDO HORIZONTAL	m2	24996	8,62	215465,52
6.9 ENLUCIDO DE FILOS	m	1305,8	2,17	2833,59
6.10 MESON DE COCINA	m2	85,7	123,3	10566,81
6.11 CUBIERTA DE MADERA	m2	220	228,3	50226,00
6.12 PUERTA DE CRISTAL	u	6	258	1548,00
6.13 PUERTA TAMBORADA DE 0,925	u	48	187	8976,00
6.14 PUERTA TAMBORADA DE 0,825	u	12	168	2016,00
6.15 PUERTA TAMBORADA DE 0,725	u	65	152	9880,00
6.16 PICAPORTE Y TIRADERA	u	68	23,7	1611,60
6.17 MUEBLES BAJOS DE COCINA	m2	120	228	27360,00
6.18 MUEBLES ALTOS DE COCINA	m2	120	190	22800,00
6.19 CLOSET LACADO	m2	642,3	225	144517,50
6.20 PASAMANOS	m	2286,9	159,11	363868,66
SUBTOTAL			1167534,41	19,17

RECUBRIMIENTOS				
CERAMICA DE PARED	m2	2488,9	21,1	52515,79
EMPASTE	m2	32117,8	3,54	113697,01
PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR	m2	7121,8	5,07	36107,53
PINTURACAUCHO INTERIOR CIELO RAZO	m2	5653,6	5,74	32451,66
GRAFIADO	m2	4379,84	6,45	28249,97
IMPERMEABILIZACION CUBIERTA	m2	4884	18,33	89523,72
SUBTOTAL			352545,68	5,79

SANITARIOS				
AGUA FRIA	pto	54	32,8	1771,20
AGUA CALIENTE	pto	48	35,2	1689,60
LAVAMANOS	u	54	141,2	7624,80
INODORO	u	54	103,7	5599,80
BAJANTES AGUA LLUVIA PVC 110MM	m	590	9,43	5563,70
CANALIZACION PVC 3"	m	328,2	25,8	8467,56
CANALIZACION PVC4"	m	458,5	31,12	14268,52
CAJAS DE REVISION 70X70	u	58	153,8	8920,40
POZO DE REVISION	u	7	881,6	6171,20
LLAVE DE PASO	u	92	21,13	1943,96
LLAVE DE CONTROL FV DE 1/2	u	92	23,8	2189,60
SUMINISTRO E INSTALACION TUBERIA DE COBRE 3/4	pto	92	54,3	4995,60
ACOMETIDA A MEDIDOR AGUA POTABLE	m	1	4500	4500,00
SUBTOTAL			73705,94	1,21

INSTALACIONES ELECTRICAS				
ILUMINACION	pto	158	35,3	5577,40
TOMACORRIENTES	pto	249	27,8	6922,20
CAJA TERMICA DE 8 BREKERS	u	42	352	14784,00
ACOMETIDA A MEDIDOR ELECTRICA	m	1	4900	4900,00
SUBTOTAL			32183,60	0,53

APARATOS SANITARIOS				
PORTA PAPELES	u	54	28	1512,00
ACCESORIOS DE BANO	u	54	42,6	2300,40
DUCHA CROMADA COMPLETA	u	58	70,13	4067,54
URINARIOS	u	22	82,37	1812,14
LAVANDERIA	u	1	2600	2600,00
LAVAPLATOS INDUSTRIAL	u	1	1680	1680,00
SUBTOTAL			13972,08	0,23

APARATOS SANITARIOS				
PORTA PAPELES	u	54	28	1512,00
ACCESORIOS DE BANO	u	54	42,6	2300,40
DUCHA CROMADA COMPLETA	u	58	70,13	4067,54
URINARIOS	u	22	82,37	1812,14
LAVANDERIA	u	1	2600	2600,00
LAVAPLATOS INDUSTRIAL	u	1	1680	1680,00
SUBTOTAL		13972,08		0,23

AUXILIARES				
ASCENSORES Mitsubishi ELENESSA + regenerative converter	u	7	47338,42	331368,94
PUERTA GARAGE	m2	18	42,9	772,20
PINTURA SEÑALIZACIÓN GARAJE	m2	160	7,4	1184,00
LOKERS	m2	90	32,48	2923,20
MOVILLARIOS	u	52	430,42	22381,84
SUBTOTAL		358630,18		5,89
			TOTAL	6091773,82

## **Bibliografía**

Distrito Metropolitano de Quito. (28 de Abril de 2013). *Aquicito*. Obtenido de [www.quito.com.ec](http://www.quito.com.ec):

[http://www.quito.com.ec/parroquias/index.php?option=com\\_content&view=section&id=9&Itemid=15](http://www.quito.com.ec/parroquias/index.php?option=com_content&view=section&id=9&Itemid=15)

Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá. (Agosto de 2012). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cumbayá. Cumbayá, Pichincha, Ecuador.

Gobierno de Pichincha. (2012). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cumbayá*. Obtenido de Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá: [http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal\\_k/ppot/dmq/ppdot\\_cumbaya.pdf](http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal_k/ppot/dmq/ppdot_cumbaya.pdf)

Definición. (20 de 11 de 2013). *Definición.de*. Obtenido de <http://definicion.de/hotel/>

*Definicion abc*. (s.f.). Obtenido de <http://www.definicionabc.com/>: <http://www.definicionabc.com/social/hotel.php>

Ehow. (s.f.). <http://www.ehowenespanol.com/>. Obtenido de [http://www.ehowenespanol.com/diferentes-clasificaciones-hoteles-sobre\\_39759/](http://www.ehowenespanol.com/diferentes-clasificaciones-hoteles-sobre_39759/)

Adm. (s.f.). <http://www.viajeros.com/>. Obtenido de <http://www.viajeros.com/articulos/903-clasificacion-de-hoteles-de-una-a-cinco-estrellas>

Castro, F. (s.f.). [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl/). Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/08/07/hotel-miura-labor-13/>

Velásquez Vinicio, T. P. *Propuesta de Ejes Culturales y Áreas Verdes*. Quito.

## Anexos

### Imágenes 3d

Vista sur del Proyecto.



Vista Norte del Proyecto.



Vista oeste del proyecto.





### Vista Nocturna del Proyecto.



Vista desde espacio publico.







## Pontificia Universidad Católica del Ecuador

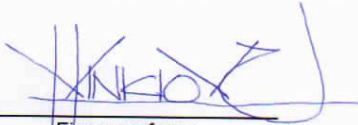
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes  
Carrera de Arquitectura


E-MAIL: webmaster@puce.edu.ec  
Av. 12 de Octubre 1076 y Roca  
Apartado postal 17-01-2184  
Fax: 593 - 2 - 299 16 34  
Telf: 593 - 2 - 299 15 60  
Quito - Ecuador

### INFORME FAVORABLE TRABAJO DE TITULACIÓN CARRERA DE ARQUITECTURA FADA - PUCE

ESTUDIANTE: FABIAN ARIAS HIDALGO  
PROFESOR : DR. VINICIO VELASQUEZ  
PROYECTO : HOTEL VISTA DEL VALLE  
FECHA : \_\_\_\_\_

El presente informe certifica que el estudiante cumple con todos los requerimientos y parámetros de presentación establecidos por la carrera de arquitectura previo a la obtención del título de arquitecto(a) y está en condiciones para presentar la defensa de grado.

  
Firma profesor

  
Firma estudiante

### ASESORES

#### ASESORÍA: ESTRUCTURAS

Nombre asesor: Felix Vaca

Firma asesor: 

#### ASESORÍA: SUSTENTABILIDAD

Nombre asesor: Microna Marc Davis

Firma asesor: 


#### ASESORÍA: DISEÑO PAISAJE

Nombre asesor: Franisco Ramirez

Firma asesor: 

#### ASESORÍA: DOCUMENTO

Nombre asesor: Shayajna Honor

Firma asesor: 

MISIÓN: ARQUITECTOS CON RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL  
VISIÓN: LIDERANDO LA INVESTIGACION APLICADA PARA EL HABITAT